Uchwała Nr IV/25/11
Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 23 lutego 2011 roku

w sprawie ***uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Grzegorza Wójcika i Polnej.***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXIV/188/2005 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 25 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Grzegorza Wójcika i Polnej oraz na podstawie uchwały Nr XXXIV/227/2009 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 29 grudnia 2009r. i po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Uzdrowiskowej –**Rada Miejska, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uchwala co następuje**:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Grzegorza Wójcika i Polnej w skali 1 : 1000 w granicach zgodnie z rysunkiem planu.
2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
   1) ustalenia planu – będące treścią uchwały,
   2) rysunek planu w skali 1 : 1000 – będący załącznikiem nr 1 do uchwały,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2 do uchwały,
   4) sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
   1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru określonych w:
      §4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
      §5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.
      §6 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
      §7 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o różnym sposobie użytkowania.
      §8 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
   2) ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej określonych w:
      §9 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego.
      §10 – Zasady rozwoju infrastruktury sanitarnej.
      §11 – Zasady rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji.
   3) ustaleń szczegółowych zawartych w §12 i §13.

2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny położone w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami:
   MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
   KD D - droga publiczna dojazdowa
   KDW – droga wewnętrzna

3. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) granice opracowania planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
   3) linie podziałów wewnętrznych,
   4) oznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   5) strefa ochrony stanowiska archeologicznego,
   6) granica strefy ochronnej od linii SN,
   7) oznaczenia przebiegu układu komunikacyjnego.

4. Na terenach, o których mowa w planie ustala się przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem uzupełnień funkcjami towarzyszącymi uzupełniającymi funkcje podstawowe i nienaruszającymi rysunku planu oraz zasad ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

§ 3.

Celem planu jest wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 4.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Za nadrzędne uwarunkowania przy formułowaniu zasad zagospodarowania obszaru planu uznaje się:
   1) położenie w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej,
   2) położenie w systemie ochrony wód podziemnych,
   3) położenie w systemie ochrony wód powierzchniowych,
   4) położenie w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.

2. Dla zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego zgodnie z obowiązującym Statutem Uzdrowiska w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej zabrania się:
   1) lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych, punktów skupu złomu, punktu skupu produktów rolnych,
   2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m² z obiektami towarzyszącymi,
   3) lokalizacji i uruchamiania stacji paliw lub urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie bliżej niż 500 m od granicy obszaru strefy ochronnej „A", uruchamiania punktów dystrybucji i składowania środków chemicznych, produktów naftowych i innych artykułów uciążliwych dla środowiska,
   4) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
   5) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
   6) prowadzenia robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
   7) lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów,
   8) wszystkich czynności zabronionych ujętych w wykazie dla strefy ochronnej „C".

3. W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego wyklucza się realizację inwestycji bądź prowadzenie działalności mogących ujemnie oddziaływać na jakość wód powierzchniowych i podziemnych w obszarze górniczym wód leczniczych „Nałęczów".

4. W obszarze planu wyklucza się realizację inwestycji bądź prowadzenie działalności mogących szkodliwie oddziaływać na Kazimierski Park Krajobrazowy.

5. W celu ochrony krajobrazu kulturowego wprowadza się zakazy:
   1) zmiany ukształtowania zboczy,
   2) niszczenia naturalnych zadrzewień i zakrzewień.

6. Dopuszczalne poziomy hałasu w obszarze planu przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wg obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 5.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż 1972) oprócz obiektów zabytkowych za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego.
2. Wskazane w planie zasady gospodarowania przestrzenią podporządkowuje się priorytetowi ochrony i kształtowania środowiska kulturowego.
3. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, a także odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków lub burmistrza miasta.

§ 6.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Za nadrzędne w formułowaniu zasad zagospodarowania obszaru uznaje się:
   1) położenie w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej,
   2) położenie w bezpośrednim sąsiedztwie strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,
   3) położenie w otwartym krajobrazie u podnóża ciągu wzgórz stanowiących strefę ekspozycji widokowej na Wzgórze Kościelne (w rejestrze zbytków).
2. Stosownie do ww. uwarunkowań, dla obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:
   1) nie przekraczania gabarytów istniejącej zabudowy Bochotnicy i Nałęczowa wzdłuż ulicy Polnej,
   2) dla nowej zabudowy obowiązuje utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi zgodnie z rysunkiem planu,
   3) nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację obecnej zabudowy Bochotnicy i Nałęczowa w zakresie jej gabarytów, ukształtowania bryły budynków mieszkalnych i gospodarczych, utrzymania ogrodów przydomowych i małej architektury.

§ 7.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Dla całego obszaru objętego planem, a położonego w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują przepisy szczególne określone dla obszarów uzdrowiskowych oraz ustalenia zawarte w obowiązującym Statucie Uzdrowiska.
2. W strefie „B” udział terenów zielonych winien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni działki.
3. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 20% powierzchni działki wyznaczonej w planie jako teren budowlany.
4. Dla zespołu nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują wskaźniki określone w § 12 dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN**.
5. Dla terenów dróg oznaczonych symbolem KD obowiązują parametry wynikające z ich docelowego przeznaczenia i urządzeń z nimi związanych, określone w § 9.

§ 8.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Za niezbędne uznaje się kształtowanie bezpiecznych przestrzeni publicznych poprzez:
   1) przebudowę, modernizację i doprowadzenie do obowiązujących parametrów wszystkich ulic dojazdowych, z wydzieleniem chodników dla ruchu pieszego
   2) zapewnienie oświetlenia ulic w nocy.
2. Obowiązuje dbałość o estetykę ulic poprzez stosowanie elementów małej architektury w postaci estetycznego oświetlenia, barier ochronnych zabezpieczających przed nieprawidłowym parkowaniem, ławek przy ciągach pieszych i towarzyszącej zieleni.
3. Obowiązuje przystosowanie przestrzeni publicznych dla ruchu osób niepełnosprawnych.

§ 9.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Wyznacza się ”obszary tras komunikacyjnych” – (obszar KD) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi i urządzenia z nimi związane.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg wg klas:
   1) **KD D** – dojazdowe,
   2) **KDW** – wewnętrzne, gospodarcze.
3. Szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu:
   1) **1KD D** i **3 KD D** szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
   2) **2 KD W** szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,5 m,
   3) **4 KD D** szerokość w liniach rozgraniczających do pozostawienia zgodnie ze stanem istniejącym,
4. Na terenach **KD** dopuszcza się:
   1) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg;
   2) urządzenia infrastruktury technicznej,
   3) korektę wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, jeżeli to wynika z rozwiązań szczegółowych na etapie opracowania projektu budowlanego,
   4) ścieżki rowerowe.

§ 10.

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. **Zaopatrzenie w wodę:**
   1) plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z urządzeń miejskiego systemu wodociągowego Nałęczowa,
   2) plan ustala zasadę lokalizacji sieci wodociągowych dla potrzeb obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągach planowanych dróg,
   3) w przypadku niemożliwości spełnienia warunków podanych w pkt 2 plan dopuszcza prowadzenie sieci poza pasami dróg na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych.

2. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych:**
   1) na obszarze objętym opracowaniem plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów istniejącej i planowanej zabudowy do istniejącej kanalizacji sanitarnej podłączonej do sieci przesyłowej miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w Nałęczowie,
   2) w planie adaptuje się sieci i urządzenia kanalizacji sanitarnej istniejące na obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się ich rozbudowę dla zapewnienia obsługi planowanej zabudowy.

3. **Odprowadzenie wód opadowych:**
   1) na obszarze objętym opracowaniem plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   2) przy modernizacji istniejących dróg i budowie nowych w uzasadnionych sytuacjach wprowadza się obowiązek rowów odwadniających oraz podczyszczania wód opadowych z korony dróg,

4. **Zaopatrzenie w ciepło:**
   1) zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy plan ustala z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, przy użyciu paliw ekologicznie czystych

5. **Zaopatrzenie w gaz:**
   w planie adaptuje się sieci gazowe średnioprężne istniejące na obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się ich rozbudowę dla zapewnienia obsługi planowanej zabudowy.

6. **Zagospodarowanie odpadów:**
   plan ustala dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujący lokalne punkty tymczasowego gromadzenia odpadów oraz docelowy wywóz na składowisko centralne odpadów zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

§ 11.

ZASADY ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. **Energetyka:**

1) źródłem zasilania dla zabudowy istniejącej i projektowanej obszaru objętego planem jest GPZ „Nałęczów”,
2) w ramach rozbudowy lub modernizacji i remontów sieci nn i SN na obszarze objętym opracowaniem, mogą być one kablowane w zakresie zasilania odbiorców i oświetlenia drogowego,
3) modernizowane lub remontowane sieci elektroenergetyczne oparte będą o standardowe rozwiązania obowiązujące w momencie realizacji,
4) przyłączenia nowych odbiorców jak i zakres przebudowy sieci na warunkach obowiązujących przepisów szczególnych,
5) na terenach budowlanych obowiązuje docelowe skablowanie sieci,
6) przepisów, ustala się linie rozgraniczające strefę techniczną dla linii napowietrznych,
   a) od linii średniego napięcia SN 15 kV – 7,5 m od ich osi, w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych
   b) dla linii kablowych SN oraz złącz kablowych obowiązuje pozostawienie pasa technicznego szerokości min. 1,0 m; w pasach technicznych nie wolno sadzić drzew, budować budynków, składować materiałów; ewentualna przebudowa linii kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy, na podstawie stosownej umowy cywilno-prawnej.
7) kablowe sieci niskiego napięcia lokalizować należy w liniach regulacyjnych ul. Grzegorza Wójcika i ul. Polnej.

2. **Telekomunikacja:**

1) potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej,
2) sieci teletechniczne lokalizować należy w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami lub w terenach zielonych; wejście z uzbrojeniem (z wyjątkiem przyłączy) na teren działek winno odbywać się za zgodą właściciela,
3) przyłącza do poszczególnych obiektów winny być realizowane w formie kabli doziemnych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Zasady zagospodarowania:**
   1) wyznacza się pas terenu wzdłuż południowej strony ul. Grzegorza Wójcika, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkalną jednorodzinną,
   2) obowiązuje podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
   3) dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego dla potrzeb własnych,
   4) wskaźnik udziału terenów zielonych (powierzchni biologicznie czynnej) powinien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni każdej samodzielnej działki budowlanej,
   5) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu, zgodnie z warunkami określonymi w §7,
   6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
   7) poziom parteru do 0,50 m nad poziomem terenu przy wejściu głównym do budynku,
   8) rzędna okapu do 3,8 m nad poziomem terenu, rzędna kalenicy max. 9,0m nad poziomem terenu - przy dachach spadzistych,
   9) dla budynków o dachach płaskich całkowita wysokość nie może przekroczyć 7,50 m, licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
   10) nie stawia się wymogu obowiązującej geometrii dachu, jako kryterium przyjmując różnorodność architektury nałęczowskiej reprezentującej różne epoki i trendy w kształtowaniu zabudowy,
   11) działki o nr: 378, 379, 392, 394, 400, 401 i 402 nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych przed wprowadzeniem korekty granic zgodnie z rysunkiem planu,
   12) dla działki nr 398 dopuszcza się zlokalizowanie samodzielnych budynków jednorodzinnych, pod warunkiem zachowania obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy i zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi w budownictwie,

13) na działkach o szer. poniżej 16,0 m dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią (jak pokazano na rysunku planu); nie dotyczy to zabudowy gospodarczej, która powinna być lokalizowana zgodnie z warunkami technicznymi obowiązującymi w budownictwie,
14) na działkach poniżej 12,0 m dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią (jak pokazano na rysunku planu); nie dotyczy to zabudowy gospodarczej, która powinna być lokalizowana zgodnie z warunkami technicznymi obowiązującymi w budownictwie,
15) przy zabudowie „zbliźniaczonej" obowiązuje utrzymanie tej samej geometrii dachu, wysokości kalenicy, okapu dachu i rzędnej parteru w stosunku do poziomu terenu,
16) ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających ulicy 1KDD,
17) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 42,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 1KDD,
18) wyznacza się strefę zabudowy gospodarczej jak pokazano na rysunku planu,
19) dla działek na których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 42,0 m od linii rozgraniczających ul. G. Wójcika (1 KD D) dopuszcza się częściowe zlokalizowanie budynku mieszkalnego w strefie zabudowy gospodarczej,
20) dla działek o nr 400, 401, 402 dopuszcza się zbliźniaczenie zabudowy przy zachowaniu podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu,
21) linie zabudowy nie obowiązują dla zabudowy już istniejącej,
22) dla działek zainwestowanych przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu pozostawia się istniejącą zabudowę, z możliwością jej wymiany na nową, zgodnie z parametrami podanymi w ustaleniach planu,
23) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice własności,
24) z zabudowy kubaturowej wyłącza się strefę ogrodów, dopuszczając jedynie architekturę ogrodową typu: altany, pergole, baseny wodne – nie wymagające pozwolenia na budowę,
25) wjazdy na posesje z ulicy miejskiej oznaczonej symbolem 1 KD D (ul. Grzegorza Wójcika),
26) ogrodzenia powinny być lekkie, ażurowe, wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, z wyłączeniem prefabrykatów betonowych.

§ 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MN ustala się:
1. **Przeznaczenie terenu**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Zasady zagospodarowania**:
   1) utrzymanie stanu istniejącego,
   2) ze względu na wielkość działek nie dopuszcza się wtórnych podziałów na mniejsze działki,
   3) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice własności,
   4) ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe, wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska, z wyłączeniem prefabrykatów betonowych.

Rozdział III
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14.

Do czasu zmiany zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu użytkowania.

§ 15.

W wyniku uchwalenia planu traci moc Uchwała Nr III/16/10 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia z dnia 30 grudnia 2010 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Grzegorza Wójcika i Polnej, w zakresie i granicach terenów objętych niniejszym planem.

§ 16.

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, w wysokości 30% od wzrostu jej wartości będącego skutkiem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy

Uzasadnienie uchwały Nr IV/25/11 z dnia 23 lutego 2011 roku Rady y Miejskiej w Nałęczowie

Teren objęty uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze, dla którego należy wyznaczyć zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nałęczów nowy teren przeznaczony pod rozwój zabudowy jednorodzinnej, a także zapewnić ochronę walorów uzdrowiskowych w strefie „B", ochronę ekosystemów oraz wartości estetycznych terenów położonych w otwartym krajobrazie.