DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 20 lutego 2024 r.

Poz. 1229

UCHWAŁA NR LXXVII/454/24
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE

z dnia 19 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego rozbudowę cmentarza parafialnego w Nałęczowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLV/275/21 z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego rozbudowę cmentarza parafialnego w Nałęczowie, Rada Miejska w Nałęczowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. Stwierdza się, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów uchwalonego uchwałą Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 r., z późniejszymi zmianami.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego rozbudowę cmentarza parafialnego w Nałęczowie, zwany dalej „planem”.

2. Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 9,48 ha.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na części graficznej planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

2) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na części graficznej są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;

5) granica zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa pod numerem A/585;

6) obszar wpisany do rejestru zabytków;

7) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;

8) obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków.

2. Oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

1) 1MNW, 2MNW, 3MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej;

3) U – teren usług;

4) US – teren usług sportu i rekreacji;

5) UR – teren usług kultu religijnego;

6) KDG – teren drogi głównej;

7) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – tereny dróg dojazdowych;

8) 1RNL, 2RNL – tereny łąk i pastwisk;

9) 1WS, 2WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

10) ZN – teren zieleni naturalnej;

11) 1ZP, 2ZP – tereny zieleni urządzonej;

12) CC – teren cmentarza czynnego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z uwzględnieniem przebiegu linii zabudowy wskazanej na części graficznej planu;

2) w terenach oznaczonych symbolem 1MNW, 3MNW, 1MNW-U dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy;

3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej nadbudowę, przebudowę i remont;

4) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;

5) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków bez konieczności zmiany geometrii dachu;

6) w obszarze planu zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m^2;

7) zakazuje się w obszarze planu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) budowli obejmujących sieci techniczne oraz sieci uzbrojenia terenu – 12 m,

b) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barwy, spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego;

2) nakaz pkt 1 nie dotyczy:

a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu oraz szkła pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów,

b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;

3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: szarego, czarnego, grafitowego, bordowego, brązowego;

4) nakaz pkt. 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, blachy miedzianej i strzechy pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;

5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;

6) ustalenia zawarte w pkt 1, 2, 3, 4 i 5 nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz figurujących w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się obowiązek indywidualnego określenia kolorystyki obiektów i rozwiązań materiałowych na etapie opracowania dokumentacji projektowych oraz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar planu położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka lubelska (Lublin) nr 406, dla którego sposób zagospodarowania określony został ustaleniami planu w tym w szczególności w zakresie dopuszczalnego sposobu i zagospodarowania terenu oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami;

2) obszar planu położony jest w całości w Strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują przepisy odrębne, w szczególności z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych;

3) obszar planu położony jest w granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;

4) część obszaru planu położona jest w obszarze i terenie górniczym „Nałęczów II, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

8) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;

9) gromadzenie pozostałych odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Nałęczów;

10) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu;

11) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem:

a) MNW jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNW-U jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) US jak terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

12) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych, przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych;

13) nie wyznacza się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ponieważ prace nad audytem krajobrazowym dla województwa lubelskiego nie zostały ukończone;

14) nakaz kształtowania zespołów zieleni w oparciu o istniejący drzewostan lub w nawiązaniu do istniejących w otoczeniu zespołów roślinnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w obszarze planu zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, których granice wskazano na części graficznej planu:

a) zespół architektoniczno-krajobrazowy Nałęczowa – pod numerem A/585 z dnia 28 marca 1972 r.,

b) Willa „Pod Kraszewskim”, w tym oficyna i ogród - pod numerem A/850 z dnia 30 listopada 1982 r.,

c) zespół kościoła parafialnego – kościół pw. Św. Jana Chrzciciela, „stara” plebania, murowane ogrodzenie, drzewostan i wzgórze – pod numerem A/978 z dnia 6 lipca 1989 r.;

2) dla obiektów i obszarów zabytkowych, o których mowa w pkt. 1, ustala się:

a) nakaz kształtowania przestrzeni w sposób tradycyjny wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca,

b) nakaz ochrony bryły i gabarytów, wysokości oraz kształtu i formy dachów,

c) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych związanych z ich remontem oraz odtworzeniem brakujących elementów przy jednoczesnym zachowaniu charakterystycznych cech w zakresie kompozycji oraz artykulacji detali architektonicznych;

3) dla obszarów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków, tj. ogrodu przy willi „Pod Kraszewskim” oraz zespołu kościoła parafialnego ustala się nakaz prowadzenia wszelkiej działalności w ukierunkowaniu na prace rewaloryzacyjne podkreślające wartości historyczne;

4) dla murowanego ogrodzenia w zespole kościoła parafialnego ustala się nakaz zachowania w stanie umożliwiającym właściwe funkcjonowanie w strukturze przestrzennej zabytkowego zespołu kościelnego, przy zachowaniu ogólnej formy i gabarytów świadczących o zabytkowym charakterze z możliwością odtworzenia brakujących elementów i detali architektonicznych;

5) dla drzewostanu zlokalizowanego w zespole kościoła parafialnego ustala się nakaz ochrony istniejącego drzewostanu oraz zachowanie obwiedniowego układu kompozycyjnego zieleni wysokiej z koniecznością uzupełniania brakujących egzemplarzy drzew przy wykorzystaniu rodzimych gatunków historycznie stosowanych, wszelkie działania w obrębie cmentarza nie mogą prowadzić do uszkodzenia drzew;

6) dla ogrodu przy willi „Pod Kraszewskim” ustala się nakaz ochrony istniejącego drzewostanu, w tym zachowanie drzewostanu zlokalizowanego wzdłuż ul. Granicznej; wszelkie działania inwestycyjne nie mogą prowadzić do uszkodzenia drzew;

7) prowadzenie działań inwestycyjnych przy obiektach i obszarach zabytkowych, o których mowa w pkt 1, wymaga uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) wskazuje się na części graficznej planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – dom ludowy oraz oficyna domu ludowego;

9) dla obiektów, o których mowa w pkt 8 ustala się:

a) zachowanie proporcji architektonicznych, gabarytów budynków oraz cech stylistycznych obiektów,

b) zachowanie układu połaci dachowych i kątów ich nachylenia.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 11. Na części graficznej planu wskazano strefy ochrony sanitarnej o zasięgu 50 m i 150 m od cmentarza czynnego, oznaczonego symbolem CC, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu zachowania wymogów sanitarnych dla terenów cmentarzy.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) ustala się minimalną powierzchnię działek w przypadku scalenia i podziału nieruchomości – 1000 m^2;

3) ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości – 18 m;

4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° z tolerancją 20°;

5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obszarów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków dla których ustala się zakaz dokonywania podziałów nieruchomości.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) połączenie obszaru planu z gminnym oraz ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewnia droga wojewódzka przebiegająca przez obszar planu oraz drogi gminne publiczne wskazane w obszarze planu;

2) w terenie 1MNW-U dopuszcza się wyznaczenie nieoznaczonych na części graficznej planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

3) zasady obsługi parkingowej:

a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach obszaru planu, na powierzchni terenu lub w garażu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c tiret 5,

b) zakazuje się budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50,

c) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

– dla terenu 1MNW, 2MNW, 3MNW minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce do parkowania dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym,

– dla terenu 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsca na każde 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,

– dla terenu U minimum 2 miejsca do parkowania,

– dla terenu US minimum 2 miejsca do parkowania oraz minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

– dla terenu UR i CC minimum 30 miejsc do parkowania oraz minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym miejsca te należy zapewnić z ogólnodostępnego parkingu zlokalizowanego na działce nr 231, sąsiadującej z planem miejscowym od strony wschodniej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Dopuszcza się likwidację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w obszarze planu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego lub projektowanego wodociągu;

2) zakaz lokalizacji ujęć wody;

3) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

2) dopuszczenie odprowadzenia wód do zbiorników retencyjnych lub gruntu na własnej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;

3) realizacja projektowanych sieci wyłącznie w formie kablowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zasilanie poprzez istniejące sieci;

2) rozwój sieci gazowej poprzez budowę i rozbudowę sieci o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW:**

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

   e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   f) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dla dachów płaskich ustala się możliwość realizacji w przypadkach kiedy nie będą eksponowane z przestrzeni publicznych oraz głównych ciągów komunikacyjnych,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni, dla potrzeb:

   a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

   b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

   c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 3;

4) ustala się obsługę komunikacyjną:

   a) terenu 1MNW z drogi 2KDD,

   b) terenu 2MNW z dróg 1KDD, 2KDD,

   c) terenu 3MNW z drogi 1KDD;

5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U:**

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej;

2) przeznaczenie wykluczone:

   a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

   b) teren usług edukacji,

c) teren usług sportu i rekreacji,

d) teren usług kultury i rozrywki,

e) teren usług kultu religijnego,

f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – 12 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

f) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym dla dachów płaskich ustala się możliwość realizacji w przypadkach kiedy nie będą eksponowane z przestrzeni publicznych oraz głównych ciągów komunikacyjnych,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni, dla potrzeb:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 4;

5) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg KDG, 3KDD, 4KDD;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **2MNW-U:**

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług sportu i rekreacji,

d) teren usług kultury i rozrywki,

e) teren usług kultu religijnego,

f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków – zgodnie ze stanem istniejącym,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 22%,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

e) dachy budynków – zgodnie ze stanem istniejącym,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej przylegającej od południa do terenu, stanowiącej działkę nr 369/1 obręb miasto Nałęczów;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **3MNW-U:**

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług sportu i rekreacji,

d) teren usług kultury i rozrywki,

e) teren usług kultu religijnego,

f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;

4) ustala się nakaz kształtowania zabudowy w formie willi w ogrodzie w nawiązaniu do historycznie przyjętych zasad zagospodarowania posesji w obrębie zabytkowego zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa;

5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku o funkcji mieszkalnej lub usługowej o maksymalnej powierzchni zabudowy do 150 m^2,

b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego lub usługowego – 9 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, gdzie druga stanowi poddasze użytkowe,

c) maksymalna wysokość budynku garażowego i gospodarczego – 6 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 8%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

g) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2KDD;

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **U:**

1) przeznaczenie – teren usług;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług rzemieślniczych,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług sportu i rekreacji,

e) teren usług kultu religijnego,

f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków – jak w stanie istniejącym,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) dachy budynków – jak w stanie istniejącym,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2KDD oraz z drogi wojewódzkiej przylegającej od południa do terenu, stanowiącej działkę nr 369/1 obręb miasto Nałęczów;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **US:**

1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;

2) zakaz realizacji budynków;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni, dla potrzeb:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 4;

5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2KDD;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **UR:**

1) przeznaczenie – teren usług kultu religijnego;

2) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynku kościoła – zgodnie ze stanem istniejącym,

b) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 6 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

g) dach budynku kościoła – zgodnie ze stanem istniejącym,

h) dachy pozostałych budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KDG;

5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KDG:**

1) przeznaczenie – teren drogi głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,6 m do 23,3 m;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:**

1) przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDD od 7 m do 10 m,

b) 2KDD od 9,6 m do 17,6 m,

c) 3KDD od 5,2 m do 9 m,

d) 4KDD od 1,9 m do 4,6 m;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **1RNL, 2RNL:**

1) przeznaczenie – tereny łąk i pastwisk;

2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków pieszych;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 85%;

4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **1WS, 2WS:**

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **ZN:**

1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;

2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków pieszych;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 85%;

4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **1ZP, 2ZP:**

1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków pieszych;

3) dla terenu 1ZP w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 85%;

5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **CC:**

1) przeznaczenie – teren cmentarza czynnego;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się kolumbaria;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KDG przez teren UR oraz z drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza obszarem planu stanowiącej działkę nr 316 obręb Bochotnica, przez teren istniejącego cmentarza sąsiadującego z obszarem planu od strony wschodniej;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nałęczowa.

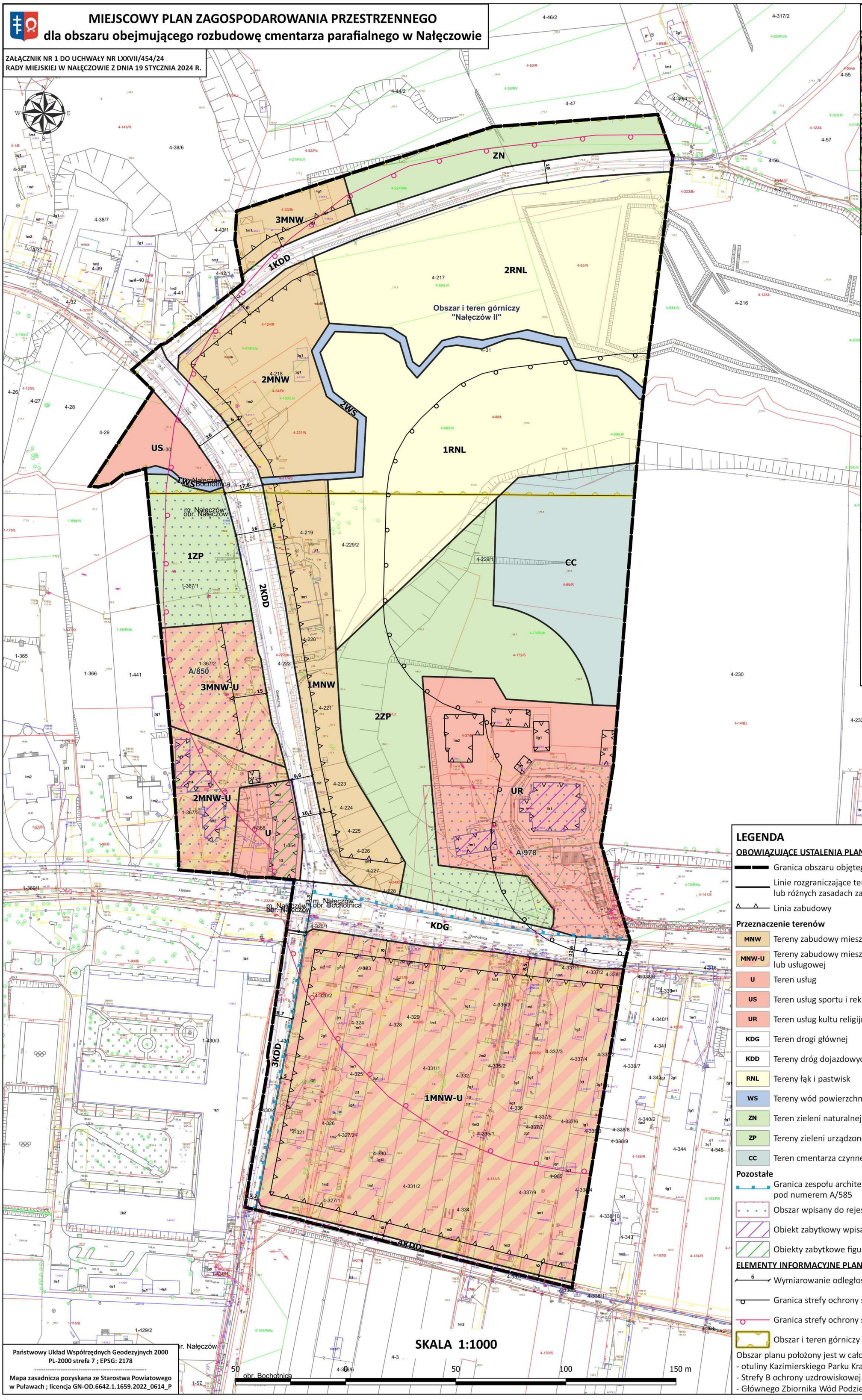
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Muciek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru obejmującego rozbudowę cmentarza parafialnego w Nałęczowie

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXVII/454/24
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE Z DNIA 19 STYCZNIA 2024 R.



Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000
PL-2000 strefa 7 ; EPSG: 2178

Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Puławach ; licencja GN-OD.6642.1.1659.2022_0614_P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NAŁĘCZÓW wraz ze zmianami



LEGENDA:

granice jednostek administracyjnych miasta i gminy Nałęczów

granice obszarów funkcjonalnych
granice i numery stref funkcjonalnych
*granica strefy **1** równa granicy strefy **A** ochrony uzdrowiskowej*

System Przyrodniczy Gminy:
- Z — zieleń urzadzona i nieurzadzona
- rzeki Bystra, Bochotniczanka i Ciemięga stawy, cieki wodne

FUNKCJE OBSZARÓW
- MP / MPz — zabudowa pensjonatowa /zabudowa pensjonatowa z zielenią
- MN — zabudowa jednorodzinna
- MU — zabudowa mieszkaniowa i usługowa
- US — sport i rekreacja

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA I TECHNICZNA
- KD — drogi i ulice dojazdowe

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH
- 1 — zabytki wpisane do rejestru zabytków: granica zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa

LEGENDA (do zmiany nr 1 Studium):
- Granice obszarów zmiany nr 1 Studium
- Strefa ochronna od cmentarza - 50 m
- Strefa ochronna od cmentarza - 150 m
- Aleje i szpalery drzew o wysokich walorach krajobrazowych
- Granica obszaru i terenu górniczego złoża wód leczniczych "Nałęczów"
- Rzeki

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH
- Zabytek wpisany do rejestru zabytków
- Zabytek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- Zabytek wpisany do rejestru zabytków - powierzchniowo
- Zabytek wpisany do rejestru zabytków: granica zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa

PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN1 — Zabudowa jednorodzinna
- MU1 — Zabudowa mieszkaniowa i usługowa
- U1 — Zabudowa usługowa o charakterze usług komercyjnych
- UKr1 — Zabudowa usługowa o charakterze usług publicznych (kultu religijnego)
- ZC1 — Cmentarz
- ZP1 — Parki
- RZ1 — Łąki
- KSp1 — Place postojowe, obsługa komunikacji samochodowej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA
- KG(Z)1 — Drogi główne
- KD1 — Drogi dojazdowe (istniejące i projektowane)

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy

Przeznaczenie terenów
- MNW — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej
- U — Teren usług
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- UR — Teren usług kultu religijnego
- KDG — Teren drogi głównej
- KDD — Tereny dróg dojazdowych
- RNL — Tereny łąk i pastwisk
- WS — Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN — Teren zieleni naturalnej
- ZP — Tereny zieleni urządzonej
- CC — Teren cmentarza czynnego

Pozostałe
- Granica zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa pod numerem A/585
- Obszar wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- Obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU
- 6 — Wymiarowanie odległości w metrach
- Granica strefy ochrony santarnej od cmentarza czynnego - 50 m
- Granica strefy ochrony santarnej od cmentarza czynnego - 150 m
- Obszar i teren górniczy "Nałęczów II"

Obszar planu położony jest w całości w granicach:
- otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego
- Strefy B ochrony uzdrowiskowej
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Lubelska (Lublin) nr 406

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXVII/454/24
Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 19 stycznia 2024 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2023 r. do 29 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nałęczowie. W dniu 19 grudnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie dyskusji publicznej zgłoszony został postulat o doszczegółowienie zapisów projektu planu miejscowego dla terenu cmentarza, poprzez dopuszczenie na terenie cmentarza kolumbariów. Uwaga ta została uwzględniona w projekcie planu w całości.

Za wyjątkiem powyższej, uwzględnionej uwagi, w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 15 stycznia 2024 r. nie wpłynęła żadna kolejna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXVII/454/24

Rady Miejskiej w Nałęczowie

z dnia 19 stycznia 2024 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę, nie jest konieczna realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu infrastruktury wodociągowej czy kanalizacyjnej, gdyż obszar planu miejscowego wyposażony jest w niezbędne sieci.

§ 2. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

§ 3. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

§ 5. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVII/454/24
Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 19 stycznia 2024 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę