

UCHWAŁA NR/2023
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy
ul. Spółdzielczej w obrębie Nałęczów-Kolonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XL/260/21 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Spółdzielczej w obrębie Nałęczów-Kolonia,

Rada Miejska w Nałęczowie uchwała, 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 roku z późniejszymi zmianami.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Spółdzielczej w obrębie Nałęczów-Kolonia, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 2,95 ha położony w obrębie Kolonia Nałęczów.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący 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 aktu planowania przestrzennego.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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 przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litera określa przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wyrażone za pomocą symbolu U;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

§ 5. W granicy obszaru objętego planem wyznacza się teren oznaczony symbolem U – teren zabudowy usługowej.

Rozdział 2.

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 rysunku planu;
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej nadbudowę, przebudowę i remont zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych – 18 m,
 - b) budowli obejmujących sieci techniczne, sieci uzbrojenia terenu, pomniki – 10 m,
 - c) 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 i brązowego;
 - 4) nakaz pkt. 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, blachy miedzianej, wiór i strzechy pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
 - 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

Rozdział 3.

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 całości granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) obszar planu położony jest w całości 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:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) parkingów, hoteli, ośrodków wypoczynkowych oraz pozostałej zabudowy usługowej;
- 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) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych, przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych;

- 12) nie wyznacza się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ponieważ prace nad audytem krajobrazowym dla województwa lubelskiego nie zostały ukończone;
- 13) nakaz kształtowania zespołów zieleni w oparciu o istniejący drzewostan lub w nawiązaniu do istniejących w otoczeniu zespołów roślinnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- 1) obszar planu w części znajduje się w zespole architektoniczno-krajobrazowym Nałęczowa, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/585 z dnia 28 marca 1972 r., podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, którego granice wskazano na rysunku planu;
- 2) zakazuje się w obszarze planu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ze względu na lokalizację w zespole architektoniczno-krajobrazowym Nałęczowa, o którym mowa w pkt 1;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym 76-78/3-3 zlokalizowanego w północnej części terenu U, w granicy określonej na rysunku planu;
- 4) wszelkie działania prowadzone na obszarze, o którym mowa w pkt 1 oraz w strefie o której mowa w pkt 3 wymagają uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Szczegółne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 11. 1. Wyznacza się pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15 m, po 7,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu dla którego ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalną wysokość zieleni do 3 m.

Rozdział 6.

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 – 5000 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki – 50 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° stopni z tolerancją 20°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

Rozdział 7.

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 gminna przylegająca do obszaru planu od strony południowej, stanowiąca działkę nr 47 (obręb miasto Nałęczów);
- 2) w obszarze planu dopuszcza się wyznaczenie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach obszaru planu miejscowego, na powierzchni terenu lub wewnątrz budynku,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania – minimum 2 miejsca do parkowania na 4 pokoje noclegowe oraz minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zasady lokalizacji i budowy parkingów naziemnych: maksymalna liczba miejsc do parkowania dla jednego parkingu naziemnego – 50.

Rozdział 8.

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 wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;
 - 2) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 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) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.
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;
 - 3) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
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 9.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa obejmująca usługi hotelarskie, zdrowia, kultury oraz nauki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, zieleni urządzonej, parkingów, dojazdów i dojazdów oraz maksymalnie 10 lokali mieszkalnych na potrzeby pracownicze;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość istniejącego budynku usługowego – zgodnie ze stanem istniejącym, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości o 1 m w celu umożliwienia wzmocnienia izolacji cieplnej, zabezpieczenia attyk zgodnie z aktualnymi standardami technicznymi, zapewniającymi właściwe funkcjonowanie obiektu, bez zwiększania ilości kondygnacji,
 - b) dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę budynku usługowego, o którym mowa w pkt 3 lit. a, jedynie od strony północnej (tylnej elewacji budynku) przy czym:
 - rozbudowa jest możliwa o wysunięcie ściany zewnętrznej budynku maksymalnie do 7,5 m i wysokości nie przekraczającej wysokości bryły głównej budynku,
 - nadbudowa nie może przekroczyć wysokości bryły głównej budynku,
 - c) maksymalna wysokość budynków – 12 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d,

- d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 6 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - e) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej przylegającej od południa do obszaru planu, stanowiącej działkę nr 47 (obręb miasto Nałęczów);
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 16. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXVIII/232/17 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 20 kwietnia 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego, poz. 2548).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nałęczowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Nałęczowie