Elektronicznie podpisany przez:
Grzegorz Szkoła
dnia 29 stycznia 2025 r.

UCHWAŁA NR X/60/25
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE

z dnia 23 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochotnica-Kolonia oraz dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochotnica m. Nałęczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą nr XL/261/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochotnica-Kolonia oraz Uchwałą nr XLII/269/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochotnica m. Nałęczów, 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 przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochotnica-Kolonia oraz dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochotnica m. Nałęczów, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 1,69 ha.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 i nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 4 – 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 5 – 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 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 litery określają 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 terenów wyrażone za pomocą symboli;

5) wymiarowanie odległości w metrach;

6) strefa ochrony widokowej od obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków - Park w Antopolu;

7) strefa uszczegółowienia zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku 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) U – teren zabudowy usługowej;

2) UC – teren zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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 rysunku planu;

2) w terenie oznaczonym symbolem U dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

   a) budowli obejmujących sieci techniczne, sieci uzbrojenia terenu, pomniki – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 4,

   b) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) maksymalna wysokość budowli nie dotyczy obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2.

§ 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, szarego i grafitowego;

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 i blachy miedzianej pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;

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

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) teren oznaczony symbolem U położony jest w Strefie B ochrony uzdrowiskowej, teren oznaczony symbolem UC położony jest w Strefie C ochrony uzdrowiskowej;

3) dla terenów wskazanych w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne, w szczególności z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych;

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

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

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

7) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;

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

9) 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;

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

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

12) 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. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren oznaczony symbolem UC zlokalizowany jest w strefie ochrony widokowej od obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/820 z dnia 27 sierpnia 1981 r. - Park w Antopolu, dla której ustala się:

   a) nakaz realizacji zabudowy przy zachowaniu relacji widokowo-przestrzennych umożliwiających właściwą ekspozycję zabytku,

   b) nakaz realizacji zabudowy w formie rozproszonego zespołu budynków,

   c) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 lit. b,

   d) realizację zabudowy w formie nawiązującej do historycznej zabudowy folwarcznej, przy czym nakaz ten nie dotyczy obszaru strefy uszczegółowienia zabudowy;

2) dla strefy ochrony widokowej, o której mowa w pkt. 1 obowiązuje zakaz realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 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 – 2500 m^2;

3) ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości:

a) dla terenu oznaczonego symbolem U – 25 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem UC – 50 m;

4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° z tolerancją 15°;

5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) połączenie obszarów planu z gminnym oraz ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewnia droga przylegająca do obszarów planu od strony południowej, stanowiąca działkę nr 316 (obręb Bochotnica) i 284 (obręb Bochotnica-Kolonia);

2) w terenie oznaczonym symbolem UC dopuszcza się wyznaczenie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 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, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

– dla terenu U minimum 3 miejsca do parkowania, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

– dla terenu UC minimum 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, w tym minimum 4 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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) 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 9.
Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **U:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację zabudowy usług sportu i rekreacji, budynków technicznych oraz zieleni urządzonej;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

   b) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o mniejszej powierzchni, dla potrzeb:

   a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

   b) 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 przylegającej od południa do obszaru planu, stanowiącej działkę nr 316 (obręb Bochotnica);

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 15. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oznaczonej symbolem **UC:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym obejmująca obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację stacji paliw, budynków technicznych oraz zieleni urządzonej;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość budynków – 10 m, przy czym w strefie uszczegółowienia zabudowy maksymalna wysokość budynków 7 m,

   b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,

   c) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację dachów płaskich w strefie uszczegółowienia zabudowy wskazanej na rysunku planu,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,27,

   e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

   f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 27%,

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 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 przylegającej od południa do obszaru planu, stanowiącej działkę nr 284 (obręb Bochotnica-Kolonia);

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

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nałęczowa.

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

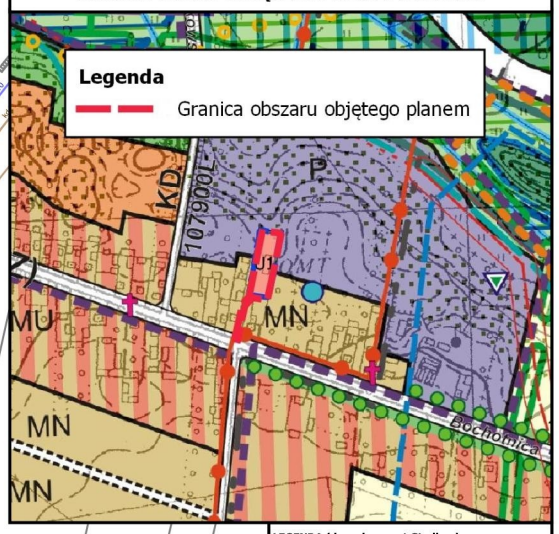
Przewodniczący Rady

Grzegorz Szkoła

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochotnica-Kolonia oraz dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochotnica m. Nałęczów

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR X/60/25
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE Z DNIA 23 STYCZNIA 2025 R.

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



U

12,5

SKALA 1:1000

50 0 50 m

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

Przeznaczenie terenu

- U — Teren zabudowy usługowej

Pozostałe

- 12,5 — Wymiarowanie odległości w metrach

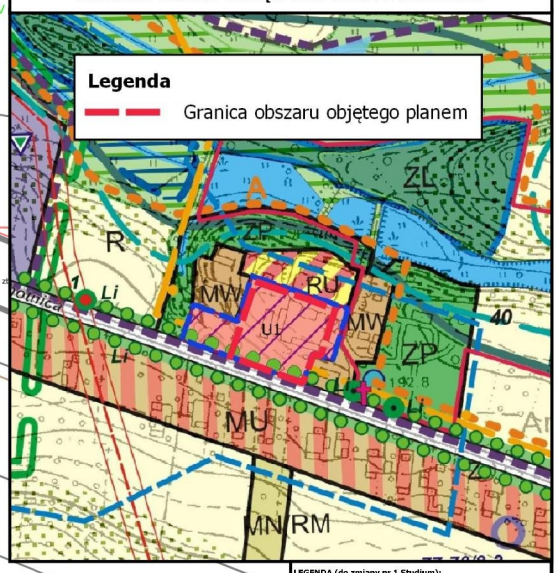
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

Teren oznaczony symbolem U położony jest w całości w granicach:
- otulicy Kazimierskiego Parku Krajobrazowego
- Strefy B ochrony uzdrowiskowej
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Lubelska (Lublin) nr 406

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochotnica-Kolonia oraz dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochotnica m. Nałęczów

ZAŁĄCZNIK NR 2DO UCHWAŁY NR X/60/25
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE Z DNIA 23 STYCZNIA 2025 R.

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



1-298/47
UC
1-298/48
1-298/49
1-298/8
1-298/7
1-298/3
1-298/6
1-298/9
1-298/18
1-298/5
1-298/10
1-298/12
1-298/50
1-12/3
1-13
1-14/2
1-14/1
1-148/Bi
1-149/B
1-147/B
1-144/Br
1-145/B
1-146/B
1-143/B
1-136/B
1-132/Br
1-133/B
1-134/Br
1-18/Ps
1-83/Ps
1-185/Ps
1-192/R
1-187/R
1-157/RIIIa
1-181/RIIIa
1-182/RIIIa
1-69/RII
1-10/R
1-28/PsV
Bochotnica
17
35
13,4

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

Przeznaczenie terenu

- UC — Teren zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2

Pozostałe

- 15 — Wymiarowanie odległości w metrach
- Strefa ochrony widokowej od obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków - Park w Antopolu
- Strefa uszczegółowienia zabudowy

Teren oznaczony symbolem UC położony jest w całości w granicach:
- otulicy Kazimierskiego Parku Krajobrazowego
- Strefy C ochrony uzdrowiskowej
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Lubelska (Lublin) nr 406

SKALA 1:1000

50 0 50 m

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr /60/25
Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 23 stycznia 2025 r.

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 4 listopada 2024 r. do 25 listopada 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nałęczowie. W dniu 13 listopada 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 11 grudnia 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr X/60/25

Rady Miejskiej w Nałęczowie

z dnia 23 stycznia 2025 r.

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 5 do uchwały Nr X/60/25

Rady Miejskiej w Nałęczowie

z dnia 23 stycznia 2025 r.

Zalacznik5.gml

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały XL/261/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochotnica-Kolonia oraz Uchwały nr XLII/269/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochotnica m. Nałęczów,. Przedmiotem planu są dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 1,69 ha. Opracowanie planu miejscowego dla przedmiotowych obszarów zostało poprzedzone zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego planu ma na celu umożliwienie zainwestowania terenów zgodnie z oczekiwaniami inwestorów.

Obszar wskazany na załączniku nr 1 do uchwały położony jest w całości w Strefie B ochrony uzdrowiskowej, natomiast obszar wskazany na załączniku nr 2 położony jest w całości w Strefie C ochrony uzdrowiskowej. W całości obszar planu zlokalizowany jest w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Uchwalenie planu miejscowego obejmuje niezbędny obszar, na którym ustalone zostały odpowiednie zapisy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz wymogów konserwatorskich. Obszary objęte planem umożliwiają realizację zabudowy usługowej (teren U) oraz zabudowy usługowej uwzględniającej możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m^2. Obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi publicznej kategorii wojewódzkiej, przylegającej do obszarów planu od strony południowej. W obszarze planu (na załączniku nr 2) zlokalizowane są obiekty zabytkowe, dla których w uchwale określono odpowiednie nakazy, zakazy czy dopuszczenia, wynikające z wytycznych konserwatorskich Lubelskiego Konserwatora Zabytków.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Nałęczowie Uchwały Nr XL/261/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochotnica-Kolonia oraz Uchwały nr XLII/269/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochotnica m. Nałęczów, kolejno:

- ogłoszono dnia 2 września 2022 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,

- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

- wystąpiono o opinie o projekcie planu miejscowego do gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym otrzymano odmowę uzgodnienia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; projekt planu skorygowano po czym dokonano ponownych uzgodnień z niezbędnymi instytucjami,

- wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 1,4003 ha na cele nierolnicze i nieleśne, otrzymano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja z dnia 14 października 2024 r.,)

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 4 listopada 2024 r. do 25 listopada 2024 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 13 listopada 2024 r.,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 11 grudnia 2024 r.; we wskazanym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu miejscowego,

- przedstawiono Radzie Miejskiej w Nałęczowie projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:

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

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

c) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;

oraz pozostałe zapisy określone w § 9 planu miejscowego;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresie parametrów i wskaźników zabudowy;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych; także poprzez nakaz uwzględnienia rozmieszczenia hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie pod określone funkcje umożliwiające zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców a tym samym umożliwienie realizacji zadań własnych gminy, w szczególności poprzez poszerzenie terenu istniejącego cmentarza;

7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu zróżnicowane przeznaczenie terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nałęczowie oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym publikacji na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Nałęczowie oraz informacją o możliwości składania uwag do projektu planu,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Burmistrz Nałęczowa wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego poprzedzone zostało opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie planu miejscowego zgodne jest również z wynikami dokumentu „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nałęczów za lata 2016-2020”, przyjętego Uchwałą nr XXXV/235/21 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie technik w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie rzutowało na wydatki z budżetu gminy Nałęczów, tereny są w większości zabudowane, zwiększą się natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków, po zainwestowanie terenów objętych planem.