Elektronicznie podpisany przez:
Grzegorz Szkoła
dnia 18 grudnia 2025 r.

UCHWAŁA NR XXIII/143/25
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą nr LXIII/379/23 z dnia 28 lutego 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości 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 obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów, zwany dalej „planem”.

2. Obszary objęte planem zajmują powierzchnię ok. 2,68 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 3,0 m;

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

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

4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie pełniące funkcję uzupełniającą przeznaczenia terenu, przy czym powierzchnia całkowita tego przeznaczenia, nie może być większa niż 15% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej;

5) parkingu naziemnym zielonym – należy przez to rozumieć parking, którego co najmniej 60% powierzchni całkowitej stanowi powierzchnia biologicznie czynna, wzmocniona odpowiednimi materiałami budowlanymi, takimi jak np. płyty ażurowe, geokrata parkingowa;

6) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litera określa przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 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) obszar wpisany do rejestru zabytków;

6) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;

7) strefa lokalizacji zabudowy oznaczona literą „A”;

8) strefa lokalizacji zabudowy oznaczona literą „B”.

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) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) U – teren usług;

3) ZN – teren zieleni naturalnej.

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) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków;

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

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

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

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

6) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;

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

8) 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;

9) ustala się ochronę przed hałasem terenów zagospodarowanych poprzez obowiązek zachowania dopuszczalnych norm hałasu jak dla terenów zlokalizowanych w Strefie „A” uzdrowiska;

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;

13) wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q=1% oraz Q=10%, zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem ZN, dla których obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 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, do których należą:

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

   b) Willa Dwór Górskiego wraz z ogrodem – pod numerem A/763 z dnia 20 lipca 1978 r.,

2) dla obszaru zabytkowego, o którym mowa w pkt. 1 lit. a ustala się nakaz kształtowania przestrzeni w sposób tradycyjny wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca,

3) dla obiektu i obszaru zabytkowego, o którym mowa w pkt. 1 lit. b ustala się:

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

   b) nakaz ochrony bryły i formy architektonicznej Dworu Górskiego,

   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,

   d) dla ogrodu przy Willi Dwór Górskiego ustala się nakaz prowadzenia wszelkiej działalności w ukierunkowaniu na prace rewaloryzacyjne podkreślające wartości historyczne miejsca oraz ochronę istniejącego drzewostanu,

   e) dla nowej zabudowy w terenie oznaczonym symbolem U ustala się nakaz kształtowania zabudowy na zasadzie rozproszonego zespołu budynków, o charakterze zabudowy towarzyszącej, nie stanowiącej dominanty architektonicznej w odniesieniu do zabytkowego dworu, przy jednoczesnym dopuszczeniu możliwości lokalizacji wyłącznie przy uwzględnieniu maksymalnego poszanowania historycznego drzewostanu oraz kompozycji przestrzennej całej nieruchomości zabytkowej,

   f) dla Dworu Górskiego ustala się zakaz realizacji urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii;

4) dla obszarów funkcjonalnych objętych planem dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem §10 pkt 3 lit. f oraz z zastrzeżeniem, iż urządzenia te nie będą zakłócały ekspozycji obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz nie będą negatywnie wpływać na zachowanie wartości widokowo-przestrzennych zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa wpisanego do rejestru zabytków;

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

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 – 10000 m^2;

3) ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości – 80 m;

4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° z tolerancją 10°;

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 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 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 obszarów planu od strony północnej;

2) zasady obsługi parkingowej:

   a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach obszaru planu, na powierzchni terenu lub w garażu,

   b) zakazuje się budowy parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych powyżej 10,

c) zakazuje się budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach,

d) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu UZ oraz U - minimum 5 miejsc oraz maksimum 30 miejsc, w tym minimum 2 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) w terenie oznaczonym symbolem U nakazuje się realizację parkingów naziemnych zielonych.

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;

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu – teren usług handlu detalicznego;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług handlu hurtowego,

c) teren usług rzemieślniczych,

d) teren usług edukacji,

e) teren usług sportu i rekreacji,

f) teren usług kultu religijnego,

g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

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

5) ustala się nakaz kształtowania zabudowy na zasadzie rozproszonego zespołu budynków z możliwością skomunikowania odrębnymi łącznikami;

6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków:

– dla budynku Dworu Górskiego – 12 m,

– dla budynków usługowych w strefie lokalizacji zabudowy oznaczonej literą „A” – 12 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,

– dla budynków usługowych w strefie lokalizacji zabudowy oznaczonej literą „B” – 14 m, przy czym maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,

– dla pozostałych budynków – 6 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

b) maksymalna długość fasady frontowej zabudowy wzdłuż ulicy Michała Górskiego – 14,0 m w jednej płaszczyźnie,

c) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych w formie rozproszonej,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 16%,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,55,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,

g) dachy budynków:

– dla budynku Dworu Górskiego - główne połacie jak w stanie istniejącym, z dopuszczeniem nawiązania do pierwotnej, historycznej formy i kształtu dachów,

– dla pozostałych budynków – wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40°,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10000 m^2;

7) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej (ul. Michała Górskiego), przylegającej do obszaru planu od strony północnej, stanowiącej działkę nr 381 obręb miasto Nałęczów;

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

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **UZ:**

1) przeznaczenie terenu – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

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

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków:

– dla budynków usługowych – 16 m, przy czym maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,

– dla pozostałych budynków – 8 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

e) dachy budynków – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10000 m^2;

4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej (ul. Michała Górskiego) przylegającej do obszaru planu od strony północnej, z drogi przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej (ul. Leśna) oraz drogi przylegającej do obszaru planu od strony wschodniej (ul. Przesmyk);

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

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

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;

2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków pieszych;

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

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

§ 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.

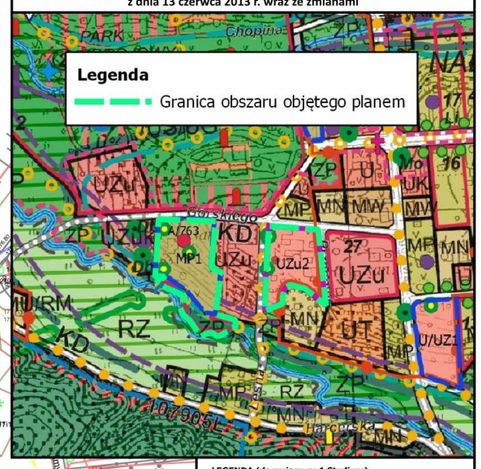
Przewodniczący Rady

Grzegorz Szkoła

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów - część graficzna

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/143/25
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE Z DNIA 16 GRUDNIA 2025 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NAŁĘCZÓW
przyjętego Uchwałą nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 13 czerwca 2013 r. wraz ze zmianami



LEGENDA (do zmiany nr 1 Studium):
Granice obszarów zmiany nr 1 Studium

LEGENDA (do zmiany nr II Studium):
Granice obszarów zmiany nr II Studium

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH
- Zabytek wpisany do rejestru zabytków
- Drzewa i grupy drzew o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych
- Granica strefy A ochrony uzdrowiskowej
- MP1 — Zabudowa pensjonatowa
- UZu2 — Lecznictwo uzdrowiskowe
- ZP — parki miejskie, parki podworskie
- RZ — łąki / z wodą okresowo występującą na powierzchni
- obszary narażone na zalanie wodami powodziowymi
- rzeki Bystra, Bochotniczanka i Ciemięga stawy, cieki wodne

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA I TECHNICZNA
- główne ciągi piesze i pieszo-rowerowe

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

Przeznaczenie terenów

- UZ — Teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- U — Teren usług
- ZN — Teren zieleni naturalnej

Pozostałe

- Obszar wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- Strefa lokalizacji zabudowy oznaczona literą "A"
- Strefa lokalizacji zabudowy oznaczona literą "B"

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- 10 — Wymiarowanie odległości w metrach
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=10%

Obszar planu położony jest w całości w granicach:
- zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa pod numerem A/585
- otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego
- Strefy A ochrony uzdrowiskowej
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Lubelska (Lublin) nr 406

SKALA 1:1000

50 0 50 100 m

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

Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Puławach ; licencja GN-OD.6642.1.2115.2023_0614_P

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/143/25

Rady Miejskiej w Nałęczowie

z dnia 16 grudnia 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 15 października 2025 r. do 7 listopada 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nałęczowie. W dniu 17 października 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 24 listopada 2025 r. do projektu planu wpłynęła 1 uwaga.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględ-niona	Uwaga nieuwzględ niona	Uwaga uwzględ-niona	Uwaga nieuwzględ niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	17.11.2025 r.	Osoba fizyczna	Wnosi o doprecyzowanie zapisów dla terenów U i UZ poprzez dodanie zapisu „Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, związane z funkcją uzdrowiskową, zdrowotną, rehabilitacyjną lub turystyczno-rekreacyjną”	383, 386/2, Nałęczów	U, UZ		+		+	Uwaga bezzasadna. Projekt planu miejscowego dopuszcza realizację tylko usług nieuciążliwych, z szeroką listą wykluczeń zawartą w rozdziale dot. ustaleń szczegółowych. Ponadto projekt zawiera szereg ograniczeń wymienionych w części ogólnej planu, a także został uzgodniony z niezbędnymi instytucjami, w tym szczególnie wymagającym Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie z racji rangi konserwatorskiej obszarów objętych planem.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXIII/143/25

Rady Miejskiej w Nałęczowie

z dnia 16 grudnia 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 4 do uchwały nr XXIII/143/25

Rady Miejskiej w Nałęczowie

z dnia 16 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.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 dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów sporządzony został na podstawie Uchwały Nr LXIII/379/23 z dnia 28 lutego 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów. Przedmiotem planu są dwa obszary o powierzchni łącznej ok. 2,68 ha położone w Nałęczowie. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr 308/XXXIX/2018 z dnia 29 marca 2018 r. Opracowanie nowego planu miejscowego poprzedzone zostało zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego planu ma na celu umożliwienie realizacji nowych inwestycji w obszarze planu, w tym szczególnie w obszarze na którym zlokalizowany jest zabytkowy Dwór Górskiego.

Obszar planu położony jest w całości w Strefie A ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują przepisy odrębne, w szczególności z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych. Ponadto plan miejscowy zlokalizowany jest w granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Zasięg planu miejscowego obejmuje niezbędny obszar, na którym ustalone zostały odpowiednie zapisy z uwzględnieniem ładu przestrzennego.

W południowej części obszaru planu, na którym zlokalizowany jest Dwór Górskiego, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q=1% oraz Q=10%, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczono m.in. pod parki dworskie, łąki, z oznaczeniem obszarów narażonych na zalanie wodami powodziowymi. Biorąc pod uwagę ryzyko powodziowe wynikające z map opracowanych w ramach projektu ISOK, wskazujące zagrożenie powodzią w tym obszarze, uwzględniając również generalizowanie oznaczeń w dokumencie Studium, wyznaczono w planie miejscowym tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy, co zostało uzgodnione z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, a jednocześnie zachowuje zgodność ze studium poprzez utrzymanie istniejących terenów zieleni i łąk. W zakresie zabytków i ich ochrony projekt planu był przedmiotem kilkukrotnych roboczych ustaleń pomiędzy Burmistrzem Nałęczowa, a Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przy udziale Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków. W trakcie odbytych spotkań wypracowana została wersja planu miejscowego, w której zapisy odnoszące się do zabytków (w tym wskaźniki urbanistyczne) oraz część graficzna planu wynikają z ustaleń roboczych ww. instytucji.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021, poz. 2404). 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 2024 r. poz. 1112 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 LXIII/379/23 z dnia 28 lutego 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów, kolejno:

- ogłoszono dnia 11 marca 2024 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,

- 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,

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

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 15 października 2025 r. do 7 listopada 2025 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 17 października 2025 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 24 listopada 2025 r.,

- w wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga,

- Burmistrz Nałęczowa uwagę odrzucić, po czym skierowano projekt planu miejscowego pod obrady Rady Miejskiej w Nałęczowie.

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, w tym szczególnych ustaleń dla obiektów zabytkowych;

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

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 uwzględnienie wytycznych do projektu planu miejscowego zgłoszonych przez Wojewódzkiego Konserwatora 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) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie nakazów i zakazów dla zabytków występujących w obszarze planu, jak również uwzględnienie wytycznych konserwatorskich, wypracowanych w cyklu spotkań roboczych z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

7) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wykorzystanie istniejących terenów budowlanych i przeznaczenie ich pod nowe funkcje;

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

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

10) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu zróżnicowane przeznaczenie terenów, w tym uwzględnienie możliwości realizacji infrastruktury technicznej;

11) **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;

12) **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 projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

13) **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;

14) **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.

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, bowiem tereny objęte planem są zabudowane oraz stanowią własność prywatnych inwestorów.