

**UCHWAŁA NR ...../2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE**

z dnia ... .. 2023 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 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 r., z późniejszymi zmianami.

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

2. Planem objęty jest obszar o łącznej powierzchni 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 aktu planowania przestrzennego.

**§ 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) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/850 - Willa pod Kraszewskim, oficyna i ogród;
- 7) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/978 - Zespół kościoła parafialnego, stara plebania, murowane ogrodzenie, drzewostan i wzgórze;
- 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 sytuowanie 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<sup>2</sup>;
- 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, sieci uzbrojenia terenu – 12 m,
  - b) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 7.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 vegetację 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. 3 ustala się:
  - a) zachowanie proporcji architektonicznych, gabarytów budynków oraz cech stylistycznych obiektów,

- b) zachowanie układu połączeń dachowych i kątów ich nachylenia.

## **Rozdział 6.**

### **Szczególne warunków 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<sup>2</sup>,
- 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 miejscowego, na powierzchni terenu lub wewnątrz budynku,
  - 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 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>,

- 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) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, 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 budynków garażowych i gospodarczych – 6 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - g) dachy 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) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi KDG przez teren UR oraz z drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza obszarem planu stanowiącej działkę nr 316 obręb Bochothnica, przez teren istniejącego cmentarza sąsiadującego z obszarem planu od strony wschodniej;
- 5) 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 Miejskiej  
w Nałęczowie