

**II ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NAŁĘCZÓW**

Tom II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

załącznik Nr 2a do uchwały Nr Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia r.

Zmiany wprowadzone II zmianą studium wyróżniono w tekście kolorem niebieskim wraz z indeksem górnym ²

**I ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NAŁĘCZÓW**

Tom II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

załącznik Nr 2a do uchwały Nr XL/259/21 Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 28 października 2021 r.

Zmiany wprowadzone I zmianą studium wyróżniono w tekście kolorem zielonym wraz z indeksem górnym ¹

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NAŁĘCZÓW

Tom II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

załącznik Nr 2a do uchwały Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 13 czerwca 2013 r.

Wykonawca:

B U D P L A N Sp. z o. o.

04 – 390 W A R S Z A W A, ul. gen. Ludwika Kickiego 26 B /10
tel. 22.870 42 62, Fax: 22.870 42 62, e-mail: budplan@vp.pl
BGKII O/Wwa 7411301020030000000035599, NIP 527-11-07-422
REGON 011909443, KRS 0000103293, K.Z. 50 000,00 PLN

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Wanda Chmielewska – główny projektant

mgr Wojciech Zaczekiewicz

mgr Iwona Szatkowska

inż. Zuzanna Górecka

Okręgowa Izba Urbanistów w Warszawie WA-301

opracowanie ekofizjograficzne

ochrona środowiska



Spis treści:

I. Główne cele zagospodarowania przestrzennego gminy wynikające z uwarunkowań rozwoju i potrzeb społecznych	3
II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy	4
1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta i gminy	4
2. Działania służące realizacji rozwoju	5
3. Zasady zachowania ładu przestrzennego	6
III. Zasady zagospodarowania Uzdrowiska Nałęczów	7
1. Uzdrowisko Nałęczów	7
2. Strefa A ochrony uzdrowiskowej	10
2. Strefa B ochrony uzdrowiskowej	15
3. Strefa C ochrony uzdrowiskowej	16
IV. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego	
1. Cele ochrony środowiska	18
2. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną	18
3. Obszary wskazane do objęcia ochroną prawną	21
3.1. Projektowane pomniki przyrody	21
3.2. Projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe	21
4. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną planistyczną	23
5. Ochrona zasobów środowiska	27
6. Ochrona krajobrazu	35
V. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	35
2. Obiekty i obszary objęte ochroną prawną	37
3. Obiekty i obszary wskazane do objęcia ochroną planistyczną	40
VI. Kierunki rozwoju systemów transportu	
1. Cele i kierunki rozwoju	42
2. Transport kolejowy	43
3. Nałęczowska Kolej Dojazdowa	44
4. Układ drogowo-uliczny	44
5. Transport samochodowy	52
6. Szlaki turystyki rowerowej i ścieżki rowerowe	54
VII. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	
1. Cele i kierunki rozwoju	55
2. Zaopatrzenie w wodę	55
3. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków	56
4. Gospodarka energetyczna	58
5. Telekomunikacja	62
6. Gospodarka odpadami	63
VIII. Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów	
1. Strefy funkcjonalno-przestrzenne	64
2. Funkcje obszarów	65



2.1.	Zabudowa mieszkaniowa	65
2.2.	Zabudowa usługowa.....	68
2.3.	Produkcja i usługi	70
2.4.	Cmentarze.....	71
2.5.	Tereny parków, parków leśnych, lasów i zalesień.....	71
2.6.	Tereny produkcji rolniczej.....	72
2.7.	Tereny łąk.....	72
2.8.	Tereny wód powierzchniowych	73
2.9.	Tereny komunikacji.....	73
2.10.	Tereny infrastruktury technicznej	75
IX.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym	77
X.	Obszary, dla których jest obowiązkowe lub zamierzone sporządzenie planów miejscowych	79
XI.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	81
XII.	Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych	82
XIII.	Obszary narażone na zalanie wodami powodziowymi	83
XIV.	Granice terenów zamkniętych, obszary pomników zagłady	84
XV.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium	
XVI.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	
XVII.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	
XVIII.	Obszary zdegradowane	
XIX.	Interpretacja zapisów I zmiany studium	
XX.	Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń I zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów	
XXI.	Interpretacja zapisów II zmiany studium	
XXII.	Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów	



I. Główne cele zagospodarowania przestrzennego gminy wynikające z uwarunkowań rozwoju i potrzeb społecznych

Podstawowym dokumentem definiującym wizję i misję rozwoju Gminy, przyjętym przez społeczność Nałęczowa, jest Strategia Rozwoju Gminy Nałęczów na lata 2000 – 2015, uchwalona przez Radę Miejską w grudniu 2008 roku.

W dokumencie tym wskazuje się wizję Gminy Nałęczów:

Nałęczów to atrakcyjna turystycznie gmina o charakterze uzdrowiskowym, której społeczność cechują: otwartość na turystów, zintegrowane dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkańców, dbałość o środowisko naturalne oraz szacunek dla tradycji i dziedzictwa kultury.

Drogą do realizacji pożądanego widzenia jest wypełnianie misji, sformułowanej następująco:

- realizowanie polityki odpowiadającej oczekiwaniom mieszkańców i wychodzącej naprzeciw oczekiwaniom prywatnych podmiotów gospodarczych,
- otwarcie na turystykę stanowiącą niepowtarzalną szansę rozwoju,
- budowa przyjaznego wizerunku Nałęczowa, obecnego w organizacji Gminy, sposobie jej funkcjonowania i prezentowania na zewnątrz,
- realizowanie hasła: „**Nałęczów – miasto zdrowia, sportu i urody**” we wszelkich działaniach i inicjatywach podejmowanych przez Gminę,
- dbałość i poszanowanie dóbr i zasobów naturalnych występujących na terenie Gminy, stanowiących jej największe bogactwo.

Główne cele strategiczne rozwoju Gminy stanowią:

- Utrzymanie i rozwój funkcji uzdrowiskowej,
- Rozwój turystyki z zachowaniem uzdrowiskowego charakteru Gminy;
- Tworzenie warunków do wszechstronnego zaspokajania potrzeb mieszkańców i rozwoju zasobów ludzkich;
- Tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego oraz wzrostu poziomu inwestycji.

Podstawowym celem strategicznym polityki przestrzennej jest osiągnięcie i utrzymanie wartości materialnych i niematerialnych określających godziwe warunki życia mieszkańców, odpowiadające współczesnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym.

Dla zapewnienia zdrowia i dobrego samopoczucia mieszkańców i zachowania wysokiego standardu gminy uzdrowiskowej realizacja celów musi być oparta na zasadzie zrównoważonego rozwoju.



II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy

1. Koncepcja rozwoju przestrzennego miasta i gminy

Podstawowe atuty Nałęczowa, definiujące kierunki rozwoju, są następujące:

- Uzdrawisko Nałęczów o krajowej renomie, specjalizujące się w leczeniu chorób serca, bazujące na działaniu klimatu – co jest rzadko spotykaną cechą uzdrowisk,
- łagodny, słabobodźcowy klimat Nałęczowa, sprzyjający wypoczynkowi osób starszych,
- bogata i nadal rozwijająca się oferta lecznictwa uzdrowiskowego, szpitalnego, regeneracji i odnowy biologicznej,
- wyjątkowe walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu, podnoszące atrakcyjność miasta jako ośrodka regeneracji fizycznej i psychicznej,
- położenie w trójkącie turystycznym: Puławy – Kazimierz Dolny – Nałęczów, co pozwala na funkcjonowanie miasta jako centrum turystycznego,
- stosunkowo dobrze rozwinięta baza turystyczna,
- bogate i dość dobrze zachowane dziedzictwo kulturowe,
- gleby o wysokiej przydatności dla rolnictwa, stanowiące produkcję wysokiej jakości produktów rolnych, sadownictwa, szkółkarstwa i ogrodnictwa,
- położenie w stosunkowo niewielkiej odległości od aglomeracji warszawskiej,
- układ przestrzenny miasta – tereny lasów i parków leśnych, doliny rzek, otwarte tereny niezainwestowane układające się promieniście w kierunku centrum, stanowiące korytarze ekologiczne i kliny nawietrzające,
- wyjątkowy, ukształtowany historycznie poziom kultury niematerialnej, tradycje intelektualne mieszkańców, ożywienie kulturalne społeczeństwa, bogata oferta kulturalna.

Historia Nałęczowa wskazuje na to, że miasto powstało jako ośrodek uzdrowiskowy, miejsce wypoczynku i pracy twórczej wielu artystów i intelektualistów. Nie ma tu form zabudowy charakterystycznych dla rozwijających się ośrodków wiejskich lub małych miast – centralnego rynku, ciasnych ulic z niską zabudową. Nałęczów jest typowym miastem – ogrodem, którego cechą jest zabudowa willowa na dużych działkach z bogato urządzonymi ogrodami, bujną zielenią, usytuowanych na stokach o znacznym nachyleniu.

Kształt przestrzenny miasta, atrakcyjny dla mieszkańców i przyjezdnych, jest atutem koniecznym do zachowania przy planowaniu przekształceń, rewaloryzacji, a przede wszystkim przy określaniu zasad zabudowy nowych terenów inwestycyjnych.

Klimat, środowisko, kultura i tradycja, kształt przestrzeni miejskiej, krajobrazy i bujna zieleń – ten zespół cech decyduje o wyjątkowości Nałęczowa i stanowi doskonałą bazę rozwoju miasta.

Kierunki rozwoju miasta i gminy zachowują dotychczasowe funkcje:

- rozwój uzdrowiska przy utrzymaniu kierunków leczenia,
- rozwój lecznictwa szpitalnego w oparciu o istniejące i rozbudowywane zaplecze i kadre medyczną,



- rozwój ośrodków spa, regeneracji biologicznej, medycyny estetycznej,
- wzbogacenie bazy sportu, turystyki kwalifikowanej i rekreacji na terenach wiejskich,
- rozwój mieszkalnictwa na terenach o najlepszych powiązaniach komunikacyjnych pomiędzy centrum miasta i uzdrowiska a głównymi osiami komunikacji samochodowej i kolejowej,
- rozwój usług dla obsługi mieszkańców, kuracjuszy i turystów,
- rozwój terenów wiejskich – tworzenie nowych centrów rekreacji i sportu, agroturystyka,
- promowanie rolnictwa ekologicznego, prowadzenie upraw rolnych z ograniczeniem chemizacji rolnictwa,
- rozwój sadownictwa, ogrodnictwa, szkółkarstwa oraz przetwórstwa spożywczego.

2. Działania służące realizacji rozwoju

Dla osiągnięcia założonych celów niezbędne jest podjęcie działań mających na celu usunięcie lub minimalizację istniejących ograniczeń, rozbudowę infrastruktury stanowiącej bazę rozwoju przestrzennego oraz ochronę, utrzymanie lub wzbogacenie naturalnych walorów.

Główne ograniczenia rozwoju są następujące:

- główne kierunki ruchu samochodowego prowadzą przez centrum miasta, będące jednocześnie centrum uzdrowiska – stwarza to zagrożenie dla utrzymania wysokiego poziomu czystości powietrza i klimatu akustycznego wymaganego w uzdrowisku,
- ograniczone możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego miasta – ze względu na istniejącą zabudowę i bogate urzeźbienie terenu, zły stan techniczny części dróg,
- niedostateczna ilość miejsc parkingowych,
- niedostatecznie rozbudowana zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej, zwłaszcza na terenach wiejskich, oczyszczalnia ścieków wymagająca rozbudowy,
- ograniczone możliwości rozbudowy funkcji mieszkaniowych i usługowych w centrum miasta, ze względu na warunki ochrony uzdrowiska,
- pogarszający się stan techniczny wielu obiektów zabytkowych,
- brak zagospodarowania rekreacyjnego i baz turystyki kwalifikowanej na terenach wiejskich, niewielka ilość gospodarstw agroturystycznych,
- niedostateczna ilość nowych miejsc pracy, zwłaszcza dających zatrudnienie w innych dziedzinach niż lecznictwo, wypoczynek i turystyka,
- zbyt duże rozdrobnienie gospodarstw rolnych,
- brak rozwiniętych rynków zbytu produktów rolnych.

Podstawowym ograniczeniem rozwoju miasta, podobnie jak innych miast Polski, są czynniki ekonomiczne – brak środków na konieczne działania lub trudności w uzyskaniu wsparcia finansowego.

Dla harmonijnego rozwoju miasta i gminy należy podjąć następujące działania:



- niezbędna jest budowa obwodnicy Nałęczowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 830,
- układ kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią wymaga rozbudowy i modernizacji – jest to warunkiem budowy nowych wskazanych w Studium zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- drogi i ulice należy sukcesywnie przebudowywać w celu uzyskania odpowiednich parametrów technicznych i poprawy stanu nawierzchni,
- rozbudowa zaplecza turystyki i rekreacji, promocja regionu, we współdziałaniu z sąsiednimi miastami,
- rozbudowa przetwórstwa spożywczego, działania na rzecz uzyskania nowych rynków zbytu produktów rolnych,
- promowanie rozwoju na terenach wiejskich zaplecza turystyki i sportu, gospodarstw agroturystycznych,
- podjęcie działań na rzecz rewaloryzacji zespołu miejskiego Nałęczowa i Parku Zdrojowego,
- budowa nowego centrum rekreacji i sportu - parku miejskiego wraz z obiektami sportu, rekreacji, lecznictwa i odnowy biologicznej, kultury.

W celu ochrony walorów środowiskowych gminy niezbędne jest objęcie ochroną planistyczną wskazanych w Studium szczególnie cennych obszarów i obiektów – określenie i ustanowienie zasad ochrony oraz wdrożenie systemów ich przestrzegania.

3. Zasady zachowania ładu przestrzennego

Przy lokalizacji zabudowy na terenie miasta i gminy Nałęczów należy stosować następujące zasady:

- zachować wskazane parametry i wskaźniki ustalone dla nowej zabudowy,
- formę architektoniczną budynków należy dostosować do historycznej zabudowy miejskiej i wiejskiej,
- w planach miejscowych dla zespołów zabudowy mieszkaniowej należy określić cechy budynków pozwalające zachować ład przestrzenny, w tym szczególnie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej,
- w planach miejscowych należy wyznaczyć wskazane obszary przestrzeni publicznej oraz określić warunki ich zagospodarowania.

Obszar centrum Nałęczowa wskazuje się do rewitalizacji terenów i rewaloryzacji zabudowy, zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Nałęczów na lata 2009 – 2013.

W granicach zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa, wskazanej na rysunku Studium, nie dopuszcza się wznoszenia budynków na podstawie projektów typowych.

W granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej nie dopuszcza się lokalizacji nowych dominant architektonicznych. Dopuszcza się lokalizację tarasów lub wież widokowych w granicach obszaru projektowanego parku miejskiego oznaczonego literami ZPm/UT/US/UK/UZ i terenu usług zdrowia, turystyki, kultury i nauki oznaczonego literami UZ/UT/UK/UN w 2 strefie funkcjonalno-przestrzennej, pomiędzy ulicami Spółdzielczą i Kombatantów.



W planach miejscowych należy określić maksymalną wysokość budynków sytuowanych na stokach w odniesieniu do najniższej położonego wejścia do budynku nie będącego wejściem do pomieszczeń technicznych, z uwzględnieniem ukształtowania terenu i otaczającej zabudowy.

W miejscowych planach należy wyznaczyć obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy, z uwzględnieniem warunków wynikających z istniejącego zagospodarowania, usytuowania budynków zabytkowych, ukształtowania terenu

W miejscowych planach należy wyznaczać nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nowych i odtwarzanych wzdłuż dróg wojewódzkich w odległości nie mniejszej niż 20 m od krawędzi jezdni – jeżeli usytuowanie istniejącej zabudowy, w tym szczególnie budynków zabytkowych, ukształtowanie terenu, charakter zabudowy oraz inne ważne względy nie powodują konieczności ustalenia innego przebiegu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy.

Pasy terenu wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu i węzłów komunikacyjnych, wskazane na rysunku Studium, należy zagospodarować zielenią wysoką i niską izolującą zabudowę od uciążliwości akustycznej.

Wskazuje się konieczność ujęcia w planach miejscowych zasad lokalizacji reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych, ograniczających stosowanie oraz wielkość i charakter reklam w strefach A, B i C ochrony uzdrowiskowej.

III. Zasady zagospodarowania Uzdrowiska Nałęczów

1. Uzdrowisko Nałęczów

Uzdrowisko Nałęczów jest jedynym w Polsce nizinnym uzdrowiskiem klimatycznym jednoprofilowym, specjalizującym się w leczeniu chorób kardiologicznych, układu krążenia, nadciśnienia oraz rehabilitacji pozawałowej. Leczeniu uzdrowiskowemu sprzyja klimat leczniczy pozytywnie wpływający na naturalne obniżenie ciśnienia krwi i układ nerwowy; oraz występowanie słabozmineralizowanych wód żelazistych, uznanych za lecznicze zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 lutego 2006 roku w sprawie złóż wód podziemnych zaliczanych do solanek, wód leczniczych i termalnych oraz złóż innych kopalin leczniczych, a także zaliczenia kopalin pospolitych z określonych złóż lub jednostek geologicznych do kopalin podstawowych.

Do zabiegów leczniczych i rehabilitacyjnych wykorzystywane są również surowce spoza obszaru uzdrowiska: sól bocheńska jodowo-bromowa, sól iwonicka, dwutlenek węgla, pasty borowinowe, solanki do inhalacji, szlam ciechociński do kąpieli solankowych oraz ług ciechociński.

Zasady zagospodarowania w obszarze uzdrowiska określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. Zgodnie z przepisami ustawy Gmina Nałęczów sporządziła Statut Uzdrowiska Nałęczów, przyjęty uchwałą Nr XXV/167/2009 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 27 marca 2009 roku, ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXVIII/257/10 z dnia 30 kwietnia 2010 roku; oraz zmieniony Uchwałą Nr X/100/11 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 25 listopada 2011 r. (po wejściu w życie ustawy z dnia 4 marca 2011 r. o zmianie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz niektórych innych ustaw).



Przebieg granicy strefy C ochrony uzdrowiskowej, stanowiącej granicę uzdrowiska, oraz stref A i B ochrony uzdrowiskowej został wskazany na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium.

Obszar uzdrowiska obejmuje miasto Nałęczów i obręby wiejskie: Chruszczów Kolonia, Strzelce, Cynków, Bochoznica Kolonia.

Powierzchnia uzdrowiska: 2389 ha.

W uzdrowisku wyznacza się strefy ochrony uzdrowiskowej:

- **strefa A** obejmująca obszar, na którym znajdują się lub są planowane zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty wspomagające działalność uzdrowiska, w tym obsługa pacjenta lub turysty,
- **strefa B** obejmująca obszar przyległy do strefy A i stanowiący jej otoczenie, przeznaczony dla niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych dla pacjentów – obiektów usługowych, turystycznych, w tym hoteli, rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, budownictwa mieszkaniowego oraz innych związanych z zaspokajaniem potrzeb osób przebywających na tym obszarze,
- **strefa C** stanowiąca otoczenie strefy B, obejmująca obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych.

Zasady zagospodarowania Uzdrowiska

Wskazuje się tereny nawietrzania i splywu powietrza z obszaru uzdrowiska: doliny rzek Bystrej i Bochozniczanki, suche doliny rynnowe oraz wierzchowiny Charza A – do zachowania bez prawa zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę.

Zgodnie ze statutem Uzdrowiska Nałęczów przyjętym Uchwałą Nr X/100/11 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 25 listopada 2011 r. w dokumentach planistycznych przyjmuje się następujące ustalenia:

W **strefach A, B i C** uzdrowiska w zakresie:

1) ochrony walorów klimatycznych uzdrowiska:

a. objęcie ochroną roślinności wysokiej – zakazuje się wycinki drzew, poza:

- wycinkami związanymi z realizacją inwestycji liniowych celu publicznego,
- wycinkami sanitarnymi,
- wycinkami związanymi z bezpieczeństwem ludzi i mienia,
- wycinkami związanymi z rewaloryzacją zabytkowych oraz historycznych ogrodów i parków,
- planową gospodarką leśną (planami urządzenia lasu),
- wycinkami związanymi z realizacją zbiorników wodnych w obszarach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;



zakaz ten obejmuje wszystkie rodzaje zadrzewień: śródpolne, przywodne, przyuliczne, ogrody przydomowe, ogrody wokół zabudowy pensjonatowej, parki, zieleńce, drzewa wokół obiektów usługowych i w granicach zabudowy wielorodzinnej, lasy;

b. utrzymanie uwilgotnienia gruntów i rzeźby terenu poprzez wykluczenie:

- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystne zmiany stosunków wodnych,
- nadsypywania gruntów w obszarze trwałych użytków zielonych,
- zmiany ukształtowania powierzchni ziemi w obrębie wąwozów i skarp dolin rzecznych,
- zmiany ukształtowania powierzchni ziemi, z wyjątkiem obszarów bezpośrednio związanych z dopuszczoną realizacją obiektów budowlanych na podstawie odrębnych przepisów;

2) ochrony fizjonomii uzdrowiska i jego ładu przestrzennego – odpowiednie kształtowanie zagospodarowania poprzez:

a. ograniczenie realizacji obiektów kubaturowych o wysokości przekraczającej 14 m (licząc od powierzchni gruntu do kalenicy dachu), **a dla obszarów I zmiany Studium 17m¹**

dla obszaru II zmiany Studium zlokalizowanego w obrębie Miasto Nałęczów (Kolejowy Szpital Uzdrowiskowy) - 16 m ²

- b. preferowanie realizacji dachów wielospadowych,
- c. wykluczenie w dolinach rzek rozbudowy obiektów budowlanych, w tym także lokalizacji nowych siedlisk rolnych, z wyjątkiem obiektów gospodarki wodnej oraz dróg i mostów,
- d. zachowanie istniejącej linii zabudowy,
- e. zachowanie historycznego układu zabudowy w granicach siedlisk,
- f. zabrania się stosowania w elewacjach i dachach budynków kolorystyki agresywnej i obcej krajobrazowo,
- g. wykonywanie na granicy z terenem publicznym ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

3) ochrony elementów kształtujących walory obszaru uzdrowiskowego:

a. wyklucza się:

- zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- zmianę przeznaczenia zadrzewionych i zakrzewionych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, z wyjątkiem przeznaczenia na parki i inwestycje liniowe

¹ Wysokość 17 m wprowadzono na podstawie uchwały nr XXIX/199/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany statutu uzdrowiska Nałęczów.



- celu publicznego,
- zmianę przeznaczenia łąk i pastwisk na cele nierolnicze i nieleśne, z wyjątkiem przeznaczenia na parki i zieleńce oraz inwestycje liniowe celu publicznego,
- b. dopuszcza się lokalizację i formy tablic i urządzeń reklamowych szczegółowo określone w odrębnej uchwale.

Zgodnie z przepisami prawnymi oraz statutem uzdrowiska wprowadza się obowiązek zachowania w strefach ochrony uzdrowiskowej minimalnej powierzchni terenów zieleni lub terenów biologicznie czynnych, przy czym:

- jako tereny zieleni – należy rozumieć powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową;
- jako tereny biologicznie czynne – należy rozumieć tereny z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, w szczególności jako trawniki lub kwietniki, a także stanowiące 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tych terenach.

2. Strefa A ochrony uzdrowiskowej

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania strefy A jest rozwój lecznictwa uzdrowiskowego – poprzez modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń oraz budowę nowych zakładów w obrębie Parku Zdrojowego, na terenach rolnych przy ulicy Kamieniak w sąsiedztwie Lasu Wąwozy, przy ulicy 1 Maja, przy ulicy Górskiego. Zakłada się rozszerzenie oferty leczniczej uzdrowiska o specjalistyczne działy medycyny oraz rehabilitację, profilaktykę i odnowę biologiczną, w tym dla sportowców.

Zakłada się sukcesywną rewitalizację Parku Zdrojowego – wzbogacenie i częściową przebudowę szaty roślinnej, wyposażenie w małą architekturę oraz włączenie do Parku terenów łąk w dolinie rzeki Bystrej.

Zachowuje się bez zmiany przeznaczenia tereny Parku Zdrojowego i zieleni miejskiej, tereny leśne: Las Wąwozy i Las Zakładowy oraz łąki po południowej stronie rzeki Bystrej.

Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem remontów i modernizacji oraz odtwarzaniem budynków, bez prawa zwiększania powierzchni zabudowy.

Przeznacza się tereny położone przy ulicach: Paderewskiego, Armatnia Góra, Klonowej pod zabudowę pensjonatową.

Powierzchnia obszaru strefy A wynosi 133,9 ha.

Ograniczeniem zakresu rozbudowy zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego jest, zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 2011 r. o zmianie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz niektórych innych ustaw, obowiązek zachowania co najmniej 65% powierzchni strefy A jako terenów zielonych.

W strefie A wyklucza się:



- a) budowę obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
- b) budowę stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych oraz stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyjątkiem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem, że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy B.

Zakazuje się:

- a) lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynów i składów,
- b) budowy stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych,
- c) budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- d) budowy garaży wolnostojących,
- e) budowy obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 400 m²,
- f) budowy autostrad i dróg ekspresowych,
- g) budowy urządzeń piętrzących wodę na rzekach,
- h) budowy elektrowni wodnych i wiatrowych,
- i) lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej, z dopuszczeniem modernizacji obiektów istniejących, bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy (nie dotyczy nadbudowy istniejących obiektów),
- j) uruchamiania pól biwakowych i campingowych, lokalizacji domków turystycznych i campingowych,
- k) prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę,
- l) trzymania zwierząt gospodarskich, w rozumieniu ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich,
- m) prowadzenia działalności rolniczej, w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług,
- n) organizacji rajdów samochodowych i motorowych,
- o) palenia ognisk oraz wzniesienia otwartego ognia,
- p) lokalizacji i budowy składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu płodów rolnych, skupu złomu, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych oraz składów opału,
- q) lokalizacji i budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w danym obiekcie sanatoryjnym, pensjonacie – nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych,
- r) lokalizacji i budowy parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc



postojowych większej niż 10,

- s) organizowania imprez masowych, w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych, zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godzinach 22⁰⁰ – 6⁰⁰, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych,
- t) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- u) urządzania i ustawiania stoisk lub urządzeń o podobnej funkcji na prowadzenie sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych oraz produktów regionalnych poza miejscami wyznaczonymi.

Dla całego obszaru strefy A obowiązuje zachowanie 65% strefy jako terenów zielonych.

Tereny lecznictwa uzdrowiskowego – Uzu, UZuk, UZu1¹, UZu2²

Istniejące i projektowane tereny lecznictwa uzdrowiskowego oznacza się symbolem UZu oraz symbolem literowo-cyfrowym UZu1¹ i UZu2² na rysunku Nr 1 studium; symbolem UZuk oznacza się projektowany teren lecznictwa uzdrowiskowego przy ul. Górskiego 9.

W strefie A znajdują się następujące zakłady lecznictwa uzdrowiskowego:

- 1) Niepubliczny Zespół Opieki Zdrowotnej Zakład Leczniczy „Uzdrowisko Nałęczów” S. A. w Nałęczowie; w skład zespołu wchodzi:
 - Kardiologiczny Szpital Uzdrowiskowy: I, II i III oddział szpitalny, oddział intensywnej opieki kardiologicznej, poradnia kardiologiczna, „Pawilon Angielski”,
 - Sanatorium Uzdrowiskowe „Książę Józef”: oddziały I i II, „Batorówka”, „Stare Łazienki”, poradnia rehabilitacyjna; oraz gabinety lecznictwa specjalistycznego: LUXMED, Ośrodek Chirurgii Oka Prof. Z Zagórskiego, Ośrodek Ortopedii i Traumatologii ARTHROS,
 - Ośrodek Chirurgii Plastycznej dr M. Kuczyńskiego,
 - Sanatorium Uzdrowiskowe „Fortunat”: Oddziały I i II, „Uciecha”, „Jesienna Rezydencja”.
 - Zakład Rehabilitacji z Atrium,
 - Zakład Przyrodoleczniczy,
 - Przychodnia Uzdrowiskowa,
 - Laboratorium Analityczne.
- 2) Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowiskowe Związku Nauczycielstwa Polskiego z Zakładem Przyrodoleczniczym;
- 3) Sanatorium Uzdrowiskowe „Ciche Wąwozy w Nałęczowie” Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej;
- 4) Sanatorium Uzdrowiskowe dla Rolników z bazą rehabilitacyjną;
- 5) Kolejowy Szpital Uzdrowiskowy w Nałęczowie Samodzielny Publiczny Zakład Opieki



Zdrowotnej z Zakładem Przyrodoleczniczym i Fizjoterapii oraz Oddziałem Rehabilitacji Kardiologicznej, Pozawałowej i Pooperacyjnej.

Wskazuje się nowe tereny pod lokalizację obiektów lecznictwa uzdrowiskowego:

- przy ulicy Kamieniak po jej wschodniej i zachodniej stronie,
- przy ulicy Kamieniak po jej wschodniej stronie jako poszerzenie istniejącego terenu UZu, gdzie znajduje się Sanatorium Uzdrowiskowe Związku Nauczycielstwa Polskiego,¹
- przy ulicy 1 Maja,
- przy ulicy Górskiego 9 – **UZuk**.

Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych: 2.500 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: dla terenów oznaczonych symbolem UZu – 4 kondygnacje, nie więcej niż 14 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem UZu1 – 17 m,¹
 - maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem UZu2 – 16 m,²
- dla terenu lecznictwa uzdrowiskowego oznaczonego symbolem **UZuk**, położonego przy ulicy Górskiego 9 w jednostce urbanistycznej 1, ze względu na warunki ochrony tzw. „dworu Górskiego” wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/763, ustala się:
 - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu wynosi 9,0 m,
- stosowanie dachów symetrycznie pochyłych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia 30° – 40° ,
- zachowanie co najmniej 55% powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, pod warunkiem zachowania co najmniej 65% powierzchni strefy A jako terenów zieleni.
- dla terenu UZu2 – minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45%,²,

W strefie lecznictwa uzdrowiskowego nie dopuszcza się lokalizacji innych funkcji.

Tereny zabudowy pensjonatowej – MP, MP1¹

Zachowuje się istniejące obiekty i dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej oznaczonej symbolem MP oraz symbolem literowo-cyfrowym MP1¹ na rysunku Nr 1 studium; na terenach MP oraz MP1¹ dopuszcza się ponadto lokalizację usług gastronomii i turystyki oraz zdrowia i kultury, ponadto na terenach MP1 dopuszcza się lokalizację usług publicznych oraz budynków zamieszkania zbiorowego¹.

Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych: 2.500 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje, nie więcej niż 14 m od naturalnego



poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

- stosowanie dachów symetrycznie pochyłych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia 30° – 40°,
- dla terenów oznaczonych symbolem literowo - cyfrowym MP1 dachy wielospadowe o kącie nachylenia 25°-40°,¹
- zachowanie co najmniej 55% powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, pod warunkiem zachowania co najmniej 65% powierzchni strefy A jako terenów zieleni.

Tereny zabudowy jednorodzinnej – MN

Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowy i odtwarzanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, bez prawa powiększania powierzchni zabudowy.

Maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, nie więcej niż 12 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów MN na tereny zabudowy pensjonatowej lub usług o funkcjach dopuszczonych w strefie A.

Tereny usług – U, UZ, UK, US, UG

W strefie A dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych obiektów o funkcjach usługowych:

- w Parku Zdrojowym oznaczonym symbolem ZPz/UZ/UK/US/UG: usług zdrowia, kultury, sportu, gastronomii,
- na wydzielonych terenach oznaczonych symbolem U – usług różnych o funkcjach obsługi pacjentów i kuracjuszy.

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2.500 m².

Maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, nie więcej niż 12 m od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu; dachy symetrycznie pochyłe, wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 40°.

W planach miejscowych należy określić minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej z zachowaniem co najmniej 65% terenów zieleni w strefie A.

Tereny zieleni parkowej – ZPz/UZ/UK/US/UG, ZP

Centralny obszar strefy A zajmuje Park Zdrojowy o powierzchni 21,5 ha, oznaczony symbolem ZPz/UZ/UK/US/UG.

Z obszaru Parku wyodrębnia się obiekty lecznictwa uzdrowiskowego, oznaczone symbolem UZu.

W Parku znajdują się obiekty i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego i funkcji towarzyszących:

- ujęcia wód leczniczych „Barbara” oraz źródła „Celiński – Żelaziste” i „Miłość”,
- pijalnia wód, palmiarnia i kawiarnia,
- baseny w Atrium i w Sanatorium dla Rolników,



- urządzone ścieżki dla rehabilitacji ruchowej,
- galerie sztuki połączone ze sprzedażą,
- budynek mieszkalny (Domek Biskupi).

Park dekorują liczne rzeźby i pomniki; na rzece Bochońniczance urządzone staw ze sztuczną wyspą.

Adaptuje się wszystkie funkcje zlokalizowane w Parku Zdrojowym.

Park Zdrojowy jest wpisany do rejestru zabytków jako zespół pałacowo-zdrojowy; obowiązują warunki przebudowy i rozbudowy parku i obiektów jak dla zabytków wpisanych do rejestru.

Rekomenduje się objęcie Parku Zdrojowego kompleksową rewaloryzacją, zwłaszcza uporządkowaniem i wzbogaceniem szaty roślinnej.

Przeznacza się tereny łąk po północnej stronie rzeki Bystrej, oznaczone symbolem ZP, pod powiększenie Parku Zdrojowego. Dolina rzeki Bystrej stanowi teren zagrożony zalaniem wodami powodziowymi, jest elementem korytarza ekologicznego o randze regionalnej oraz stanowi klin nawietrzający obszar uzdrowiska; w granicach doliny nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, obowiązuje zachowanie co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.

Adaptuje się istniejącą zielen parkową i urządzoną zielen miejską, oznaczone symbolem **ZP**.

W granicach terenu ZP przy ulicy Lipowej dopuszcza się organizacje imprez masowych z ograniczeniami obowiązującymi dla uzdrowiska.

Wskazuje się przebieg projektowanych ciągów pieszo-jezdnych od ulicy Spacerowej do ulicy Górskiego oraz do terenu Parku.

Lasy – ZL

Wskazuje się tereny leśne o istotnym znaczeniu dla stabilizacji klimatu – Las Wąwozy, Las Zakładowy, las na Górze Jabłuszko, oznaczone symbolem **ZL**.

Rekomenduje się zagospodarowanie Lasu Wąwozy i lasu na Górze Jabłuszko jako parków leśnych, bez zmiany leśnego charakteru zadrzewień i poszycia – poprzez urządzenie nieutwardzonych ścieżek pieszych i rowerowych oraz małej architektury - ławek, koszy, oświetlenia, a także uporządkowanie i pielęgnację drzewostanu i częściowe usunięcie zakrzaczeń.

Uporządkowanie i wyposażenie lasów w małą architekturę pozwoli na stworzenie atrakcyjnych terenów spacerowych, uzupełniających trasy spacerowe w Parku Zdrojowym.

3. Strefa B ochrony uzdrowiskowej

Strefa B ochrony uzdrowiskowej otacza ze wszystkich stron strefę A.

W strefie B znajdują się istotne dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców miasta funkcje: usług kultury, oświaty i sportu, administracji, zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, usługi hotelowe, gastronomii i handlu. W strefie tej zlokalizowana jest zabudowa pensjonatowa, jednorodzinna i wielorodzinna.



Powierzchnia obszaru objętego granicami strefy B (bez strefy A) wynosi 962,7 ha.

W strefie B dopuszcza się zachowanie i lokalizację nowych funkcji z zakresu mieszkalnictwa – zabudowy jedno- i wielorodzinnej, zabudowy pensjonatowej oraz usług wspomagających działalność uzdrowiskową: usług zdrowia, oświaty, nauki, kultury, sportu, turystyki, administracji, handlu i innych usług nieuciążliwych dla środowiska.

Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na wskazanych w studium terenach z możliwością jej rozbudowy.

W **strefie B** ochrony uzdrowiskowej ustala się wymienione poniżej zakazy i ograniczenia.

Zakazuje się:

- a) lokalizacji, budowy i rozbudowy zakładów przemysłowych, a także obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m²,
- b) lokalizacji i budowy parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50; z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych,
- c) lokalizacji i budowy składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i stałych punktów skupu produktów rolnych,
- d) lokalizacji i uruchamiania stacji paliw bliżej niż 500 m od granicy obszaru strefy A ochrony uzdrowiskowej,
- e) lokalizacji i budowy urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy 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, oddziałujących na strefę A ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych – charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych – dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy Prawo ochrony środowiska,
- f) uruchamiania punktów dystrybucji i składowania nawozów sztucznych, środków chemicznych, składów opału i innych artykułów uciążliwych dla środowiska,
- g) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- h) lokalizacji blaszanych kiosków handlowych,
- i) realizacji drugiej linii zabudowy wzdłuż ulic: Lipowej, Kościuszki, Prusa, Polnej, Poniatowskiego, Górskiego,
- j) realizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 10 m od koryta rzek Bystrej i Bochotniczanki.

Wprowadza się:

- a) ograniczenia w przeznaczaniu użytków rolnych na cele nierolnicze w następujących rejonach:
 - w północno-zachodniej części strefy B, pomiędzy rzeką Bystrą a ul. Kamieniak,
 - w południowo-zachodniej części strefy B, pomiędzy ul. Charz A a ul. Powstańców



1863 r.,

- w południowo-wschodniej części strefy B, pomiędzy rzeką Bystrą a ul. Bochothnica,
- w północno-wschodniej części strefy B, pomiędzy ul. Bochothnica a ul. Dulębów;

b) zakaz realizacji nowej zabudowy:

- po wschodniej stronie ul. Powstańców 1863 r.,
- po północnej stronie ul. Charz A,
- po południowej stronie ul. Wiercieńskiego,
- wzdłuż ul. Paderewskiego na odcinku przecinającym dolinę rzeki Bystrej,
- po zachodniej stronie ul. Granicznej;
- poza obszarami wskazanymi na mapie strefy B stanowiącej załącznik do statutu jako tereny MN, RM, MP, US, UP, dla których dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy i wymianę istniejących budynków na nowe;

c) nakaz ochrony i pielęgnacji alei oraz szpalerów drzew przyulicznych – ulice Lipowa, Kościuszki, Prusa, Dulębów.

Dla całego obszaru strefy B obowiązuje zachowanie co najmniej 50% strefy jako terenów zielonych.

Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych wynosi:

- a. dla zabudowy pensjonatowej 1500 m²,
- b. dla zabudowy zagrodowej: 1500 m²,
- c. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 1000 m²,
- d. dla usług turystyki (hotele, ośrodki wypoczynkowe, motele) i pozostałych usług o charakterze komercyjnym: 2500 m²,
- e. dla usług publicznych i administracji: 1500 m².

W granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej wskazuje się teren nowego Parku Miejskiego oznaczonego symbolem ZPm/UT/US/UK/UZ o funkcjach:

- urządzonej zieleni miejskiej o wysokim standardzie,
- usług turystyki, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia.

Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni minimum 5000 m², z warunkiem przeznaczenia części terenu pod zielen parkową ogólnodostępną.

Obowiązuje zachowanie co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej w granicach każdej działki budowlanej, w tym nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako zieleni urządzonej stanowiącej ogólnodostępną park miejski, stanowiący przestrzeń publiczną.



4. Strefa C ochrony uzdrowiskowej

Strefa C ochrony uzdrowiskowej stanowi otoczenie strefy B; zasady zagospodarowania strefy służą stabilizacji korzystnego klimatu uzdrowiska, zachowaniu czystości powietrza, walorów krajobrazowych oraz ochronie udokumentowanego złoża wód leczniczych.

Powierzchnia strefy C: 1292,4 ha (bez strefy A i B).

Granice strefy C są równe granicom obszaru uzdrowiska Nałęczów.

W **strefie C** ochrony uzdrowiskowej zakazuje się:

- a) lokalizacji, budowy i rozbudowy zakładów przemysłowych,
- b) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze.

W strefie **C** przyjmuje się minimalny udział terenów biologicznie czynnych wynoszący 45%. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych wynosi:

- a) dla zabudowy pensjonatowej 1500 m²,
- b) dla zabudowy zagrodowej: 1500 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 1000 m²,
- d) dla usług turystyki (hotele, ośrodki wypoczynkowe, motele) i pozostałych usług o charakterze komercyjnym: 2500 m²,
- e) dla usług publicznych i administracji: 1500 m².

IV. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Cele ochrony środowiska

Podstawą formułowania ustaleń dotyczących ochrony środowiska jest przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju, stanowiącej warunek przekształceń gospodarczych i społecznych Gminy z jednoczesną ochroną jej wyjątkowych walorów środowiskowych i kulturowych.

Zasady i warunki ochrony środowiska uwzględniają:

- warunki i zasady ochrony środowiska wynikające z występowania wielu form prawnych ochrony przyrody oraz obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną prawną lub planistyczną,
- wykorzystanie walorów turystycznych i rekreacyjnych Gminy, zarówno części południowej stanowiącej otulinę Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, jak i części północnej o dużej koncentracji lessowych wąwozów i bogato ukształtowanym krajobrazie, a także jej wartości kulturowych,
- harmonijny rozwój funkcji uzdrowiskowych, wypoczynkowych i turystycznych, ochrony zdrowia, mieszkalnictwa, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, usług i produkcji,
- podniesienie standardów obsługi ludności,
- rozwój rolnictwa ekologicznego i agroturystyki.



2. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną

Ochroną prawną obejmuje się obszary i obiekty odgrywające znaczącą rolę w krajowym i regionalnym systemie powiązań przyrodniczych.

W granicach miasta i gminy Nałęczów znajdują się wymienione poniżej obszary i obiekty prawnie chronione zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

Europejskie systemy przyrodnicze

Krajowa Sieć Ekologiczna ECONET-PL jako element paneuropejskiej sieci ekologicznej EECONET nie posiada umocowania prawnego, stanowi jednak ważną wytyczną polityki przestrzennej kraju w zakresie ochrony środowiska. Wyznaczone obszary podlegają ochronie, między innymi poprzez ustalenie zasad ochrony w opracowaniach planistycznych.

Południowa część gminy Nałęczów (do linii kolejowej) położona jest w obrębie obszaru węzłowego Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL o znaczeniu międzynarodowym – Obszar Środkowej Wisły, rozciągającym się do Sandomierza do Warszawy. Ochroną obejmuje się dolinę Wisły jako transregionalny korytarz ekologiczny, będący główną drogą migracji gatunków w skali kraju, oraz powiązane z nim parki krajobrazowe i systemy chronionego krajobrazu.

W programie CORINE biotopes wskazano dolinę Ciemięgi jako ostoję przyrodniczą o znaczeniu europejskim, wskazaną do szczególnej ochrony z uwagi na walory krajobrazowe i siedliskowe. Dolina Ciemięgi sąsiaduje z gminą Nałęczów, rzeka płynie wzdłuż najbardziej wysuniętego na wschód odcinka granicy.

Obszary sieci Natura 2000

W granicach miasta i gminy Nałęczów nie wyznaczono ani nie projektuje się wyznaczenia obszarów sieci Natura 2000.

Istniejące i projektowane zagospodarowanie gminy nie oddziałuje na obszary Natura 2000 ustanowione lub planowane w regionie lubelskim.

Kazimierski Park Krajobrazowy

Kazimierski Park Krajobrazowy obejmuje obszar o powierzchni 14 961 ha obejmujący tereny w gminach: Janowiec, Końskowola, Nałęczów, Wąwolnica, Kazimierz Dolny, Puławy, Karczmiska i Wilków. W gminie Nałęczów granicami KPK objęty jest obszar o powierzchni około 50 ha, położony przy zachodniej granicy gminy w obrębie Drzewce Kolonia.

Południowa i zachodnia część gminy wraz z miastem Nałęczów stanowi otulinę Kazimierskiego Parku Krajobrazowego; obejmuje obszar o powierzchni 3 130 ha, w tym obszar uzdrowiska.

Na obszarze KPK obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Lubelskiego Nr 4 z dnia 23 marca 2005 roku w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, cytowane w tomie I studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Ochroną obejmuje się niepowtarzalne walory przyrodnicze, krajobrazowe, kulturowe, historyczne i turystyczne środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem wąwozów i skarp lessowych z cennymi siedliskami florystycznymi.



Granice KPK i otuliny KPK zostały wskazane na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium.

Na obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z ustaleniami studium i planów miejscowych, z uwzględnieniem szczególnej ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego.

Pomniki przyrody

W mieście i gminie Nałęczów ochroną prawną objęto 17 pomników przyrody – drzew o szczególnej wartości przyrodniczej i krajobrazowej; według wykazu umieszczonego w tomie I studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Pomniki przyrody zostały wskazane oznaczeniem graficznym, skrótem nazwy i numerem kolejnym na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium.

Lipa drobnolistna – pomnik przyrody przy drodze wojewódzkiej Sadurki – Nałęczów (nr 5) jest w złym stanie i wymaga pilnych zabiegów pielęgnacyjnych.

Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi i mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego rozpadu.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody w stosunku do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy:

- niszczenia i uszkodzania drzew,
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- umieszczania tablic reklamowych na drzewach i w obrębie ich koron.

Zakazy nie dotyczą:

- realizacji inwestycji celu publicznego, po uzgodnieniu z Wojewodą Lubelskim,
- zadań z zakresu obronności kraju lub w wypadku likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa publicznego i prowadzenia akcji ratowniczych.

Rekomenduje się ustanowienie wokół pomników przyrody strefy ochronnej, w której będzie obowiązywał zakaz zabudowy i prowadzenia robót ziemnych, z wyłączeniem robót stanowiących inwestycje celu publicznego, prowadzonych z niezbędną ostrożnością – w drodze uchwały Rady Miejskiej lub jako ustalenia planu miejscowego. Szerokość strefy powinna być nie mniejsza od zasięgu korony, o promieniu nie mniejszym niż 15,0 m, w dostosowaniu do lokalnych warunków.

Aleje drzew wpisane do rejestru zabytków

Ochroną prawną poprzez wpisanie do rejestru zabytków objęte są aleje drzew:

- aleja 149 lip drobnolistnych w Drzewcach oraz aleja 60 kasztanowców wzdłuż drogi prowadzącej do pałacu w Drzewcach, wpisane do rejestru zabytków pod nr A/754 (nr 43)



na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium),

- aleja 86 lip drobnolistnych w Czesławicach, przy bocznej drodze do Piotrowic Małych oraz aleje lip drobnolistnych przy drogach do Nałęczowa i do Sadurek, wpisane do rejestru zabytków pod nr A/727 (nr 42 na rysunkach Studium).

Obowiązują zasady ochrony jak dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

3. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną prawną

3.1. Projektowane pomniki przyrody

Drzewa i aleje drzew o walorach pomnikowych

Wskazuje się następujące drzewa i aleje drzew o wyjątkowych walorach przyrodniczych i krajobrazowych do objęcia ochroną prawną przez ustanowienie pomników przyrody, w drodze uchwały Rady Miejskiej, po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska:

- aleja 149 lip drobnolistnych w Drzewcach wzdłuż drogi Drzewce – Bronice,
- 13 lip drobnolistnych w Ludwinowie, w centralnej części wsi,
- 86 lip drobnolistnych w Czesławicach, przy bocznej drodze do Piotrowic Małych,
- lipa drobnolistna o obwodzie pnia 390 cm w Sadurkach przy drodze do Ożarowa,
- lipa drobnolistna o obwodzie pnia 350 cm w Sadurkach przy szkole podstawowej,
- lipa drobnolistna o obwodzie pnia 310 cm w Sadurkach na gruncie p. Poniatowskiego.

Do czasu uznania za pomniki przyrody, wskazane drzewa i aleje drzew należy objąć ochroną jak dla ustanowionych pomników przyrody.

Drzewa i aleje drzew wskazane są oznaczeniem graficznym na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium.

Źródło w Cynkowie

Ochroną prawną przez ustanowienie pomnika przyrody należy objąć źródło descensyjne podzboczowe w Cynkowie, utworzone w szczelinach skał kredowych na lewym brzegu rzeki Bochońniczanki. Źródło stanowi swobodny wypływ wód podziemnych, o wydajności szacowanej na około 33 l/sek.

Do czasu uznania za pomnik przyrody, źródło należy objąć ochroną jak dla ustanowionych pomników przyrody.

Ochronę źródła zapewni wyznaczenie strefy ochrony źródłiskowej, wskazanej na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium. Zasady ochrony należy określić w uchwale Rady Miejskiej ustanawiającej pomnik przyrody oraz uwzględnić w ustaleniach planu miejscowego.



3.2. Projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Wskazuje się wymienione poniżej obszary o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych do objęcia ochroną prawną przez ustanowienie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, w granicach wskazanych na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium, w drodze uchwał Rady Miejskiej, po uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

W uchwałach należy określić szczególne cele ochrony, ustalenia dotyczące ochrony czynnej oraz zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Do czasu ustanowienia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, w planach miejscowych należy ustalić następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych,
- wylewania gnojowicy,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi – z wyjątkiem powiększania powierzchni i budowy nowych stawów,
- wydobywania dla celów gospodarczych lessu i torfu,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb,
- zbioru, niszczenia i uszkodzenia roślin i grzybów,
- umieszczania tablic reklamowych.

Zakazy o których mowa nie dotyczą:

- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
- realizacji inwestycji celu publicznego oraz zadań z zakresu obronności państwa.

Granice projektowanych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych zostały wskazane na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium.

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Stawy w Czesławicach”

Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Stawy w Czesławicach” o powierzchni 16,5 ha obejmuje ogrodzony staw pałacowy i stawy przyległe do niego od południowo-wschodu w zespole dworsko-parkowym w Czesławicach. Zespół stawów stanowi dobre warunki dla bytowania i gniazdowania ptaków wodnych. Obszar położony jest w granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Antopol”

Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Antopol” w Bochojnicy Kolonii obejmuje



zespół parkowo-dworski ze stawami w dolinie Bochothiczanki i izolowane zalesione wzniesienie o długości 400 m i wysokości 14 m, położone na północny-zachód od stawów w Antopolu. Wskazuje się do objęcia ochroną zespół parkowo-dworski i fragmentarycznie wykształcony las bukowy i lipowo-klonowy. Jest to jedno z nielicznych stanowisk buka zwyczajnego poza granicą jego zasięgu.

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Łysa Góra”

Projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Łysa Góra” obejmuje kompleks leśny w Bochotnicy. Kompleks leśny stanowi las grabowo-dębowy i lipowy ze stanowiskami roślin chronionych:

- wawrzynek wilczętyko, lilia złotogłów, storczyki podkolan zielony i kruszczyk, przylaszczka;

oraz roślin rzadkich:

- kokorycz, kokoryczka, zawilec gajowy;

a także ze starodrzewem dębowym i lipowym, w większości o walorach pomnikowych.

4. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną planistyczną

Wskazuje się obszary i obiekty o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych do objęcia formami ochrony planistycznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

Regionalny System Obszarów Chronionych

Należy objąć ochroną planistyczną korytarz ekologiczny o randze regionalnej, przebiegający dolinami rzek Bystrej i Bochothiczanki, łączący Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi” położony przy wschodniej granicy gminy z Kazimierskim Parkiem Krajobrazowym. Poprzez obszar Kazimierskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinę stanowi powiązanie z główną osią ekologiczną województwa – doliną Wisły oraz z Kozłowieckim Parkiem Krajobrazowym, doliną rzeki Wieprz i Poleskim Parkiem Krajobrazowym.

Zachowanie ciągłości przestrzennej systemów ekologicznych jest niezbędne dla ochrony i kształtowania różnorodności biologicznej i krajobrazowej regionu.

W miejscowych planach należy ustalić następujące zasady ochrony:

- zakaz budowy obiektów kubaturowych w granicach den dolin rzecznych; zakaz nie dotyczy terenów położonych w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Nałęczów wyznaczonych w studium,
- zakaz tworzenia barier przegradzających pasmo korytarza, z wyjątkiem niezbędnych inwestycji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- zakaz przekształcania terenów łąk w użytki rolne,
- obowiązek prowadzenia fitomelioracji terenów rolnych (zadrzewień i zakrzewień),
- obowiązek wykaszania łąk dla ochrony przed sukcesją leśną.



Lokalny ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCH) zwany Systemem Przyrodniczym Gminy (SPG)

System przyrodniczy gminy, stanowiący ekologicznie aktywny, ciągły przestrzennie układ, tworzą:

- kompleksy leśne: Las Cynkowski, Las Zakładowy, Lasy Bochotnickie,
- doliny rzek Bystrej, Bochotniczanki i Strumyka Olszowieckiego,
- tereny polno-leśne o podwyższonej różnorodności biologicznej i krajobrazowej,
- doliny cieków wodnych o wilgotnym podłożu,
- zalesione i zadrzewione wąwozy,
- suche doliny erozyjne jako potencjalne powiązania przyrodnicze,
- enklawy i półenklawy leśne, łąkowo-polne i łąkowo-leśne,
- pasy ochrony warunków siedliskowych lasów.

Ustanowienie SPG, poprzez wzmocnienie powiązań z Regionalnym Systemem Obszarów Chronionych, stanowić będzie czynnik budujący odporność środowiska na antropopresję i zapewniający związki pomiędzy ekosystemami naturalnymi i zbliżonymi do naturalnych a otwartymi terenami rolniczymi, a tym samym chroniący stabilność krajobrazu.

Zasady zagospodarowania obszarów SPG podporządkowuje się funkcjom ekologicznym; dopuszcza się gospodarkę leśną i rolną oraz rekreację i sport.

Na obszarach objętych granicami systemu SPG wyklucza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska oraz dysharmonizujących krajobraz – z wyjątkiem koniecznych inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wskazanych w Studium,
 - tworzenie nasypów ziemnych i innych przeszkód usytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych – z wyjątkiem jak wyżej,
 - tworzenie składowisk odpadów, wylewisk gnojowicy i grzebowisk zwierząt,
 - lokalizację zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem uzupełniania istniejących zespołów zabudowy na obszarach wskazanych w studium,
 - eksploatację surowców mineralnych, z wyjątkiem wydobycia torfów leczniczych w granicach udokumentowanego złoża torfu.

Dla zachowania równowagi ekologicznej obszarów SPG i terenów przekształconych, należy podjąć działania ochraniające i wzbogacające środowisko:

- ograniczenie eksploatacji wód podziemnych do poziomu, który nie powoduje destabilizacji stosunków wodnych,
- stosowanie ekstensywnych upraw rolniczych, promowanie rolnictwa ekologicznego,
- prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z funkcją glebochronną i wodochronną lasów,
- zalesianie gleb mniej korzystnych dla wykorzystania rolniczego, w celu ochrony gleb przed erozją zbiegową i wąwozową oraz dla tworzenia wspomagających ciągów



ekologicznych łączących małopowierzchniowe tereny leśne,

- utrzymanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień agroekosystemów, w tym szczególnie remiz i pasów zieleni śródpolnej przebiegających prostopadle do spadków zboczy,
- ograniczenie stopnia rozwoju funkcji rekreacyjnych do chłonności turystycznej terenów.

Dla zachowania i wzmocnienia struktury ekologicznej sieci obszarów SPG należy:

- zachować istniejące i tworzyć nowe zbiorniki małej retencji dla lepszego wykorzystania zasobów wodnych,
- sukcesywnie przebudowywać drzewostany zgodnie z ich naturalnym siedliskiem,
- stosować różne formy fitomelioracji dla wzbogacenia najuboższych przyrodniczo terenów, stanowiących potencjalne powiązania przyrodnicze,
- usuwać obiekty osłabiające działanie systemu; utrzymywać, powiększać i budować nowe przepusty w istniejących nasypach drogowych,
- poprawiać funkcjonowanie głównych ciągów ekologicznych poprzez obudowę biologiczną cieków.

Strefa ochrony źródłiskowej „Cynków”

Wskazuje się obszar strefy ochrony źródłiskowej „Cynków”, zgodnie z rysunkiem studium. Celem wyznaczenia strefy jest ochrona źródła descensyjnego, położonego pod kilkumetrowej wysokości stromym zboczem doliny Bochotniczanki po jej lewej stronie, wskazanego do objęcia ochroną prawną przez ustanowienie pomnika przyrody.

W granicach strefy ustala się:

- zakaz naruszania naturalnego ukształtowania niszy źródłiskowej,
- ochronę zadrzewień i zakrzewień wokół źródłiska, w tym zieleni umacniającej skarpę,
- nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub gromadzenia w atestowanych szczelnych zbiornikach bezodpływowych; zakaz odprowadzania ścieków nieczyszczonych do wód powierzchniowych, zakaz stosowania lokalnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- gromadzenie odpadów bytowych i gnojowicy wyłącznie w szczelnych zbiornikach,
- ograniczenie stosowania chemicznych środków uprawy i ochrony roślin,
- nakaz utrzymania i tworzenia nowych pasów zadrzewień i zakrzewień w obszarze użytkowanej rolniczo strefy zboczowej doliny Bochotniczanki, poprzecznych do spadków, w celu ograniczenia spływów powierzchniowych i gruntowych wód potencjalnie zanieczyszczonych środkami uprawy roślin.

Obszar Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska”

Wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną zasoby wód podziemnych występujące na terenie całej gminy. Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 406 stanowi obszar występowania wód poziomu kredowego, silnie narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe ze względu na brak warstw izolujących. Celem ochrony jest tworzenie warunków dla zachowania czystości wód trzeciorzędowych poziomów wodonośnych, dla ich



obecnego i przyszłego wykorzystania.

Południowa część gminy znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony (OWO) GZWP nr 406. Wynika to ze stosunkowo słabej izolacyjności nakładu, co powoduje średnie i silne zagrożenie dla wód podziemnych.

W planach miejscowych należy wprowadzić następujące zakazy i nakazy:

- zakaz lokalizacji obiektów mogących mieć szkodliwe oddziaływanie na wody podziemne,
- zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
- nakaz likwidacji niekontrolowanych wysypisk odpadów.

Obszar ochronny zlewni rzek Bystrej i Ciemięgi

Wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną obszar zlewni rzek Bystrej i Ciemięgi, w celu zabezpieczenia zasobów wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem oraz w celu podniesienia klasy czystości rzeki Bystrej.

Ochroną należy objąć dna dolin rzek oraz nachylone ku dolinom zbocza i fragmenty wierzchołki – z których zmywy powierzchniowe niosące zanieczyszczenia związane z chemizacją rolnictwa mogą bezpośrednio zagrażać czystości wód.

W planach miejscowych należy ustalić następujące zasady ochrony:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko przyrodnicze, w tym na stan wód i gleb, a w szczególności:
 - zakładów produkcyjnych lub usługowych mogących pogorszyć warunki sanitarne wód,
 - ferm hodowli bydła i trzody chlewnej w systemie gnojowicowym,
 - wysypisk odpadów, w tym składowisk odpadów produkcyjnych,
 - grzebowisk zwierząt i zakopywania środków ochrony roślin i ich opakowań,
- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- zakaz rozpylania nawozów i środków ochrony roślin napowietrznymi środkami transportu,
- zakaz stosowania pylistych nawozów sztucznych, z wyjątkiem wapna,
- zakaz drenowania użytków rolnych.

Wąwolnicki Park Agroekologiczny

Wskazuje się granice projektowanego Wąwolnickiego Parku Agroekologicznego, stanowiącego formę planistycznej ochrony krajobrazu rolniczego; określa się następujące zasady ochrony:

- zachowanie utrwalonego historycznie układu pól (rozłogów),
- zachowanie i uzupełnienie świadomie kształtowanej zieleni śródpolnej, służącej poprawie warunków agroekologicznych produkcji rolnej,



- ochrona istniejących, odtwarzanie i budowa nowych obiektów małej retencji stabilizujących stosunki wodne dla potrzeb rolnictwa,
- zachowanie i kontynuacja tradycyjnych układów zabudowy wiejskiej.

Park agroekologiczny stanowi ochronę przestrzeni z jej rolniczymi atrybutami o dużej wartości kulturowej i użytkowej.

„Zielony Pierścień”

Wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną obszar „Zielonego Pierścienia” stanowiącego strefę czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu.

„Zielone pierścienie” ustanawiane wokół miast tworzą strefy chroniące zarówno strukturę ekologiczną miast, funkcjonowanie miejskich terenów zieleni, klimat i stan czystości powietrza, jak i potencjał ekologiczny terenów podmiejskich. Dla Nałęczowa jest to szczególnie istotne, ze względu na warunki ochrony klimatu jako podstawy funkcjonowania uzdrowiska.

„Zielony Pierścień” pełni następujące funkcje:

- stabilizację warunków środowiskowych w mieście,
- ochronę struktury ekologicznej oraz walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszarów podmiejskich,
- ochronę struktury przestrzennej terenów podmiejskich przed chaotyczną urbanizacją – terenów otwartych oraz krajobrazów mozaikowych z rozproszoną zabudową i często towarzyszącymi zabudowie zbiorowiskami fitosocjologicznymi o znaczących walorach florystycznych,
- ograniczenie presji miasta na tereny wiejskie,
- wypoczynku codziennego i świątecznego.

Ustanowienie strefy czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu oznacza wskazanie do działań mających na celu wzbogacenie przyrodnicze terenów, poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, rozwoju małej retencji, sukcesywną przebudowę szaty roślinnej w kierunku zgodnym z naturalnymi siedliskami.

W gminie Nałęczów głównymi elementami tworzącymi „Zielony Pierścień” są:

- doliny rzek Bystrej i Bochońniczanki,
- kompleksy leśne: Las Cynkowski, Las Zakładowy, lasy bochońnicze i w Charzu A,
- otwarte tereny rolnicze z zachowanym harmonijnym krajobrazem.

Z obszaru „Zielonego Pierścienia” wyklucza się tereny zwartej zabudowy miejskiej Nałęczowa oraz tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę.

Doliny rzeczne oraz tereny leśne i zadrzewione układające się pasmowo w kierunku centrum miasta stanowią główne kierunki powiązań ekologicznych systemów przyrodniczych miasta oraz podstawowe pasma nawietrzania i spływu powietrza.



5. Ochrona zasobów środowiska

Lasy

Zachowuje się kompleksy leśne i lasy małopowierzchniowe w mieście i gminie Nałęczów bez zmiany przeznaczenia – z wyjątkiem budowy i modernizacji obiektów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej; dopuszcza się przekształcenie lasów w granicach miasta na parki leśne, z zachowaniem leśnego charakteru zadrzewień i poszycia.

Uznaje się za celowe objęcie ochroną planistyczną lasów jako bardzo istotnego elementu tworzącego potencjał ekologiczny środowiska przyrodniczego, poprzez ujęcie w planach miejscowych wymienionych poniżej zasad zagospodarowania.

Wskazuje się obszary leśne (stanowiące własność prywatną) do uznania w drodze decyzji Starosty Puławskiego za lasy ochronne, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- lasy wodochronne – chroniące zasoby wód podziemnych i powierzchniowych, położone w obszarze źródłiskowym, wzdłuż cieków wodnych oraz w strefie ochrony pośredniej



zewewnętrznej ujęcia wody w Charzu A: Las Cynkowski, teren leśny wzdłuż dopływu Bochocticzanki w Antopolu, część Lasu Zakładowego;

- lasy glebochronne – na zboczach o nachyleniu ponad 20%, na terenach podatnych na osuwiska, na stromych zboczach wąwozów lessowych, zagrożonych erozją wietrzną, wodną i wąwozową: Las Wąwozy w Nałęczowie oraz lasy w miejscowościach Bochoctnica Kolonia, Bronice, Bronice Kolonia, Chruszczów Kolonia, Cynków, Czesławice, Drzewce, Drzewce Kolonia, Ludwinów, Paulinów, Piotrowice, Sadurki i Strzelce;
- lasy stabilizacji klimatycznej, pełniące funkcję ochrony i stabilizacji klimatu uzdrowiska – Las Wąwozy w Nałęczowie i lasy położone w granicach strefy C ochrony uzdrowiskowej w miejscowościach Charz A i B, Bochoctnica, Bochoctnica Kolonia, Sadurki i Cynków.

Lasy wskazane do uznania za lasy ochronne oznaczone są na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium.

Zasady prowadzenia gospodarki leśnej w lasach glebochronnych, wodochronnych i stabilizacji klimatycznej określone zostaną w akcie prawnym o uznaniu tych lasów za ochronne.

W lasach ochronnych gospodarkę leśną należy ograniczyć do działań pielęgnacyjnych, selekcji drzew chorych i wadliwych, do przebudowy drzewostanu w celu urozmaicenia składu gatunkowego optymalnego dla siedliska i powiększenia różnorodności biologicznej. Okres odnawiania i przebudowy drzewostanu określa się na 20 – 50 lat, w dostosowaniu do funkcji nieprzerwanej ochrony siedliska.

Dopuszcza się wykorzystanie turystyczne lasów poprzez urządzenie ścieżek edukacyjnych, szlaków pieszych i ścieżek rowerowych z wykorzystaniem istniejących dróg i ścieżek leśnych.

Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia i użytkowania terenów leśnych, z wyjątkiem:

- przeznaczenia pod budowę lub modernizację obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- przekształcania lasów na parki leśne,
- terenów wskazanych w studium pod funkcje nieleśne.

W celu ochrony warunków siedliskowych lasów (przede wszystkim stosunków wodnych) oraz w celu zachowania strefy ekotonalnej postuluje się wprowadzenie w planach miejscowych zakazu zabudowy w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy lasów; oraz w odległości nie mniejszej niż 10 m w granicach terenów wskazanych w studium pod zabudowę. Zasady wyznaczania strefy zgodnie z ustaleniami studium dotyczącymi ochrony planistycznej Systemu Przyrodniczego Gminy.

Granice strefy bez prawa zabudowy należy dostosować do lokalnych warunków, z uwzględnieniem innych elementów przyrodniczych wymagających ochrony. Nie wprowadza się zakazu zabudowy wokół małopowierzchniowych terenów leśnych.

Granice rolno-leśną należy kształtować zgodnie z zasadami ekologicznymi – z zachowaniem jej urozmaiconego przebiegu, z pozostawieniem enklaw niezalesionych i polan leśnych jako strefy ekotonalnej stanowiącej siedliska zwierząt, głównie ptaków i owadów.

Zalesienia



Wskazuje się obszary przeznaczone pod zalesienia, obejmujące gleby o niższej przydatności rolniczej oraz stoki o nachyleniu powyżej 20% i strome ściany wąwozów, zagrożone erozją wodną lub wąwozową. Granice zalesień należy traktować jako orientacyjne – ich przebieg powinien być uściślony w planach miejscowych, z uwzględnieniem lokalnych warunków i stanu własności gruntów.

Zalesienia należy wykonywać zgodnie z planem zalesień, wyłącznie gatunkami zgodnymi z siedliskiem, z uwzględnieniem wielogatunkowości oraz gatunków domieszkowych i biocenotycznych tworzących podszyt.

Nie dopuszcza się zalesień dolin rzek Bystrej, Bochotniczanki, Strumyka Olszowieckiego, Ciemięgi, mniejszych cieków wodnych i den dolin suchych.

Szata roślinna

W planach miejscowych należy wprowadzić obowiązek ochrony i uzupełniania szpalerów drzew przydrożnych i tworzenia nowych ciągów zadrzewień wzdłuż dróg, w bezpiecznej odległości od pasa drogowego.

Należy objąć ochroną zadrzewienia śródpolne, remizy i pojedyncze drzewa, jako bardzo cenne elementy środowiska przyrodniczego o wysokich walorach krajobrazowych, sprzyjające bioróżnorodności, stabilizujące klimat oraz stanowiące siedliska drobnej fauny.

Rekomenduje się urządzenie nowych pasów zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, usytuowanych prostopadle do kierunku nachylenia stoków, w celu ochrony gleb przed erozją wodną i wietrzną.

Należy dążyć do odtwarzania ciągów ekologicznych o znaczeniu lokalnym, poprzez wzbogacanie i łączenie grup zadrzewień i zakrzewień nowymi nasadzeniami oraz zachowanie przejść o odpowiedniej szerokości w pasach zwartej zabudowy.

Ochroną należy objąć również drzewa i krzewy ozdobne, w tym owocowe, występujące na prywatnych posesjach, parkach, w otoczeniu kapliczek i krzyży przydrożnych, na cmentarzu.

Rekomenduje się podjęcie działań w celu promowania nowych nasadzeń ozdobnych gatunków rodzimych w prywatnych ogrodach; szczególnie cenne są nasadzenia kwitnących krzewów pachnących, tradycyjnie uprawianych w Nałęczowie i stanowiących charakterystyczny rys miasta (róże, jaśminy, bzy, akacje).

Park Zdrojowy

Rekomenduje się podjęcie działań w celu wzbogacenia flory Parku Zdrojowego o nowe nasadzenia, w tym dobór ozdobnych krzewów, bylin i roślin jednorocznych kwitnących w różnych miesiącach okresu wegetacji, w celu utworzenia barwnej kompozycji roślinnej, sprzyjającej wypoczynkowi i regeneracji sił.

Park Zdrojowy w Nałęczowie, a zwłaszcza szata roślinna, wymaga pilnie rewaloryzacji, odtworzenia i przebudowy zadrzewień oraz wzbogacenia planu ogrodu – urządzenia części stanowiącej ogród regularny typu francuskiego (w sąsiedztwie Pałacu Małachowskich i Sanatorium „Książę Józef”) poprzez zastosowanie bogatych parterów roślinnych; oraz uporządkowania części stanowiącej ogród krajobrazowy, poprzez usunięcie części mało wartościowych krzewów i zastąpienie ich drzewami i krzewami kwitnącymi (na przykład



wieloma gatunkami róż, stanowiącymi dawniej wizytówkę uzdrowiska), wprowadzenie luźno rosnących kwitnących roślin jednorocznych i ziół, przebudowę składu gatunkowego łąki. Rekomenduje się wykonanie nasadzeń roślin nadwodnych wzdłuż rzeki Bochotniczanki i wybranych części brzegów stawu (trzciny, tatarak, oczeret, wiklina czerwona, pałka wąskolistna, wiązówka błotna, kosaciec żółty, mięta nadwodna) – co będzie miało wyraźnie korzystny wpływ na czystość wody stawu i na warunki bytowania fauny, w tym gniazdowania kaczek. Z tych samych względów celowe jest wprowadzenie w obrębie stawu rodzimych ozdobnych roślin wodnych (grzybień biały, grzybień czerwony, czermień błotna, hiacynt wodny). Wymienione rośliny nadwodne i wodne charakteryzują się działaniem natleniającym i oczyszczającym.

Postuluje się nasadzenia roślin wyłącznie gatunków rodzimych, właściwych dla siedliska.

Postuluje się dostosowanie planu nasadzeń i pielęgnacji drzew i krzewów do warunków bytowania ptaków śpiewających: odpowiednie są krzewy o zwartym pokroju, drobnych gałęziach, mające jadalne owoce, sadzone w grupach i nie podlegające formowaniu. Wskazane jest również, aby konieczne zabiegi pielęgnacyjne drzew polegające na ich przycinaniu były prowadzone bardzo oszczędnie, bez ingerencji w kształt korony i bez usuwania drobnych gałęzi. Zniekształcenie koron, podcinanie dolnych gałęzi i pozostawianie ogołoconych konarów pozbawia drzewa walorów krajobrazowych, zwiększa podatność na złamanie podczas wichury oraz, przede wszystkim, sprzyja gniazdowaniu i bytowaniu ptaków z rodziny krukowatych (kawki, gawrony) – a liczna populacja krukowatych wpływa na zanieczyszczenie parku.

Łąki

Obejmuje się ochroną przed zmianą użytkowania tereny łąk w dolinach rzek i cieków wodnych, stanowiące element Systemu Przyrodniczego Gminy, wskazane na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium; w szczególności nie dopuszcza się przekształcania łąk na grunty orne, zalesienia i zakrzaczenia, wprowadzania porzeczných przegród (z wyjątkiem budowy i modernizacji dróg oraz budowy inżynierskich obiektów drogowych, wskazanych w studium) oraz budowy ogrodzeń.

W miejscowych planach należy wprowadzić zakaz zmiany stosunków wodnych, mogącej wpływać niekorzystnie na siedliska łąkowe oraz zachowanie łąk w należyłym stanie przez regularne koszenie.

Nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej i utwardzania terenu; dopuszcza się urządzenie nieutwardzonych szlaków pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych.

Na terenach łąk dopuszcza się budowę zbiorników małej retencji oraz służących hodowli ryb, dla celów uprawy szkółkarskiej roślin wodnych, rekreacji, ochrony przed powodzią, poprawy walorów krajobrazowych i klimatycznych – w miejscach wyznaczonych lub nie wyznaczonych na rysunku Nr 2 studium.

Wody powierzchniowe i podziemne

Stan czystości wód powierzchniowych i podziemnych warunkuje nie tylko ich wykorzystanie do celów gospodarczych, rolniczych i rekreacyjnych, ale i kondycję całej biosfery.

Dla ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed degradacją oraz dla poprawy stanu ich czystości wskazuje się następujące działania:

- rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, obejmującej w pierwszym etapie obszary istniejącej i projektowanej zwartej zabudowy w sąsiedztwie dolin rzek Bystrej i Bochotniczanki,
- przeprowadzenie rozbudowy i modernizacji miejskiej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w celu zwiększenia jej wydajności i poprawy parametrów wód pościekowych odprowadzanych do rzeki Bystrej,
- budowę lokalnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych dla obsługi zespołów zwartej zabudowy, usług i produkcji na terenach nieobjętych miejskim systemem kanalizacji sanitarnej oraz przyjęcie zasady obowiązku podłączenia obiektów do kanalizacji miejskiej z chwilą jej wybudowania i uruchomienia, z jednoczesną likwidacją oczyszczalni lokalnych,
- wdrożenie systemu kontroli szczelności bezodpływowych indywidualnych zbiorników ścieków,
- wprowadzenie i egzekwowanie zakazu odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- likwidację nieurządzonych wysypisk odpadów oraz egzekwowanie odbioru odpadów komunalnych z gospodarstw domowych poprzez kontrolę zawieranych umów na odbiór odpadów,
- wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej w dolinach rzek.

Celem, do którego należy dążyć, jest uzyskanie dla rzek Bystrej, Bochotniczanki i Strumyka Olszowieckiego co najmniej II klasy czystości wód. Poza działaniami służącymi do eliminacji potencjalnych źródeł zanieczyszczeń należy również dążyć do poprawy jakości wód powierzchniowych poprzez działania o charakterze biologicznym:

- zachowanie naturalnego charakteru dotychczas nieprzekształconych odcinków linii brzegu rzek Bystrej, Bochotniczanki i Strumyka Olszowieckiego,
- zagospodarowanie brzegów rzek (lub ich wybranych odcinków) roślinnością nadwodną, charakteryzującą się oddziaływaniem oczyszczającym i natleniającym wodę zbiornika, stanowiącą jednocześnie osłonę biologiczną rzek, chroniącą przed sptywami powierzchniowymi z pól, niosącymi pył lessowy, substancje biogenne oraz środki ochrony roślin,
- tworzenie osłony biologicznej rzek poprzez zalesienie wskazanych w studium terenów zboczowych,
- wprowadzenie zakazu melioracji odwadniających w dolinach rzek,
- zachowanie bez zmiany użytkowania zagłębień podmokłych i z wodą występującą okresowo oraz stawów i oczek wodnych.

Gleba i powierzchnia ziemi

Wysoka bonitacja gleb w gminie i wynikający z tego wysoki stopień wykorzystania rolniczego gruntów powodują, że rolnictwo jest i nadal pozostanie jedną z głównych dziedzin gospodarki gminy. Ze względu na zdecydowaną przewagę występowania gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I - III) nie jest możliwa pełna ochrona tych gleb przez zmianą przeznaczenia

i użytkowania. Rozwój miasta i gminy odbywać się będzie na gruntach gleb klas chronionych – w taki sposób, aby możliwie w jak największym stopniu ochronić zwarte kompleksy rolnicze. Planowana zabudowa stanowi uzupełnienie ciągów zabudowy wiejskiej oraz skupiona jest wokół nowo powstających węzłów komunikacyjnych w przebiegu projektowanej obwodnicy Nałęczowa.

Dla obszarów pozostających w użytkowaniu rolniczym należy wprowadzić następujące zasady zagospodarowania:

- przeciwdziałanie erozji wietrznej, wodnej i wąwozowej poprzez zalesienie połączy zboczowych, zwłaszcza w sąsiedztwie dolin rzecznych Bystrej, Bochońniczki i Strumyka Olszowieckiego oraz otoczenia wąwozów,
- wzbogacenie ekologiczne agroekosystemów poprzez zabiegi fitomelioracyjne (utrzymanie i tworzenie nowych zadrzewień śródpolnych, remiz, zadrzewień i zadarnień obrzeży wąwozów,
- zachowanie łąk jako użytków zielonych bez przekształcania na grunty orne oraz przeznaczenie gruntów ornich położonych w dnach dolin rzecznych, suchych dolin, w podmokłych obniżeniach na użytki zielone,
- tworzenie preferencji dla proekologicznych kierunków produkcji rolnej, w tym gospodarstw agroekologicznych,
- wykluczenie bezściółowej hodowli zwierząt gospodarskich, ograniczenie wielkości nowych i rozbudowywanych gospodarstw hodowlanych do 20 DJP,
- promowanie małej retencji wodnej w celu poprawy stosunków wodnych gruntów ornich i użytków zielonych,
- działania w celu zmniejszania nadmiernej kwasowości gleb i zmniejszania niedoboru składników pokarmowych dla produkcji roślinnej – rozważne stosowanie nawozów sztucznych i środków chemicznej ochrony roślin.

Położenie miasta i gminy w zasięgu różnych form prawnych ochrony przyrody, w tym w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, powoduje konieczność zachowania naturalnego urzeźbienia powierzchni ziemi. Dotychczasowe zagospodarowanie miasta i gminy nie wprowadziło niekorzystnych zmian.

Wydobycie wód leczniczych nie ma wpływu na ukształtowanie powierzchni ziemi.

Eksploracja udokumentowanego złoża torfu leczniczego w dolinie rzeki Bystrej wpłynie na zmianę ukształtowania dna doliny rzeki; powinna być prowadzona w sposób szczególnie staranny. Wyrobisko poeksploatacyjne może być zrehabilitowane w kierunku utworzenia zbiornika małej retencji. Prawidłowo wykonany zbiornik, wraz ze starannym zagospodarowaniem otoczenia, może stanowić element wzbogacający walory przyrodnicze i krajobrazowe doliny. Nie dopuszcza się eksploatacji złoża torfu w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej.

Działaniem mogącym niekorzystnie oddziaływać na powierzchnię ziemi jest eksploatacja udokumentowanego złoża iltów „Piotrowice”. Jest to złożo o niewielkiej powierzchni i zasięgu jego oddziaływania jest bardzo ograniczony. W części eksploatacja jest już zakończona, wprowadza się obowiązek rekultywacji wyrobiska w kierunku leśnym. Ewentualna dalsza



eksploatacja złoża również pociągnie za sobą obowiązek zalesienia po jej zakończeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Powietrze

W mieście utrzymuje się dobry stan czystości atmosfery - nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych norm stężeń podstawowych zanieczyszczeń powietrza: dwutlenku siarki SO₂, dwutlenku azotu NO₂ i pyłu zawieszonego. Średnioroczne stężenie tych zanieczyszczeń wynosi około 50% poziomu dopuszczalnego dla uzdrowisk.

Zachowanie dobrego stanu czystości powietrza w mieście i gminie Nałęczów nie wymaga wprowadzania zmian do istniejącego stanu zagospodarowania.

Wyjątkiem jest planowana budowa obwodnicy Nałęczowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 830. Zmiana przebiegu drogi wpłynie na wyeliminowanie z obszaru miasta i uzdrowiska znacznej części zanieczyszczeń (pył zawieszony, tlenek węgla) generowanych przez ruch pojazdów silnikowych.

Ze względu na planowany rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych, w celu utrzymania niskich wartości emitowanych zanieczyszczeń, należy stosować następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz stosowania palenisk na paliwo stałe (z wyłączeniem biopaliw stałych) w nowo lokalizowanych obiektach,
- rozbudowa sieci gazowej, jako ekonomicznego i nie powodującego zanieczyszczeń nośnika energii,
- stworzenie preferencji dla stosowania do celów grzewczych i gospodarczych paliw niskoemisyjnych i nieemisyjnych, w tym energii ze źródeł odnawialnych (kolektory słoneczne, pompy ciepłe, biopaliwa),
- utrzymanie i rozwój istniejących oraz urządzenie nowych form zieleni miejskiej, zarówno w przestrzeni publicznej jak i towarzyszącej usługom (w tym szczególnie usługom zdrowia) oraz zabudowie mieszkaniowej.

Naturalnym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest pył lessowy, stanowiący około 45% pyłów opadających. Pył lessowy powstaje w wyniku erozji wietrznej wierzchowin i zboczy wzgórz otaczających Nałęczów, szczególnie silnej w okresie długotrwałej suszy letniej. Dla ochrony przed powstawaniem pyłu należy stosować różne formy zagospodarowania zielenią, w tym zalesienia partii zboczowych, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne i przydrożne, zadarnienia obszarów nieużytkowanych rolniczo.

Na stan czystości atmosferycznej gminy nie wpływa działanie żadnych obiektów produkcji spoza granic gminy. Zakłady Azotowe w Puławach, wobec zastosowanych zmian technologicznych wynikających z warunków ochrony środowiska, nie stanowią zagrożenia.

Klimat akustyczny

Źródłem uciążliwości akustycznej w Nałęczowie jest komunikacja i transport.

Podstawowym problemem jest hałas generowany przez ciężki ruch transportowy, prowadzony tranzytem przez centrum miasta i jednocześnie przez obszar strefy A ochrony

uzdrowskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 830 – przebiegającej przez miasto ulicami: Charz A, Paderewskiego, Armatnia Góra (w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Zdrojowego), 1 Maja, ulicą Lipową i ulicą Bochothnica. Poziom hałasu przekracza normy dopuszczalne dla uzdrowsk. Ze względu na standardy jakości leczenia uzdrowskowego, określone w przepisach prawnych, stanowi to bardzo poważny problem dla miasta i zagrożenie dla funkcjonowania uzdrowska.

Rozwiązaniem jest planowana budowa obwodnicy Nałęczowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 830. Trwają procedury planistyczne oraz działania w celu zapewnienia funduszy na wykonanie tej inwestycji.

Obwodnica przejmie cały ruch tranzytowy oraz, przez projektowany węzeł w Sadurkach, ciężki transport towarowy – zaopatrzenie miasta i wywóz butelkowanej wody mineralnej z „Nałęczowianki”.

Po wybudowaniu obwodnicy, przebiegający przez miasto odcinek drogi pomiędzy skrajnymi węzłami uzyska klasę drogi zbiorczej, a natężenie ruchu i wynikający stąd poziom hałasu i wibracji nie będzie przekraczać dopuszczalnych norm.

Wzrośnie natomiast natężenie ruchu na odcinku drogi wojewódzkiej nr 826 od projektowanego węzła w Strzelcach do centrum miasta, w ulicy Kolejowej. Tą trasą odbywać się będzie ruch osobowy (podróże mieszkańców, turystów i kuracjuszy) oraz zaopatrzenie miasta. Rekomenduje się ustalenie w planach miejscowych obowiązku zagospodarowania zielenią pasów wzdłuż ulicy Kolejowej oraz odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii drogi, zgodnie z lokalnymi warunkami.

Po wybudowaniu obwodnicy ciąg ulic: Charz A, Paderewskiego, Armatnia Góra, 1 Maja, Aleja Lipowa i Bochothnica stanowić będzie nadal jedną z osi układu komunikacyjnego w mieście, o zwiększonym natężeniu ruchu samochodowego. Wobec istniejącego zagospodarowania miasta i położenia terenów uzdrowska nie ma możliwości skierowania ruchu lokalnego poza obręb strefy A ochrony uzdrowskowej.

Hałas generowany przez transport kolejowy nie ma istotnego wpływu na klimat akustyczny gminy, ponieważ linia kolejowa przebiega w otwartym terenie, poza strefą zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się obniżenie hałasu kolei w wyniku planowanej modernizacji torów i taboru kolejowego.

Postuluje się, aby ze względu na charakter uzdrowskowy i kulturowy Nałęczowa przyjąć dla obszaru miasta i gminy następujące zasady ochrony przed hałasem:

- funkcję tłumienia hałasu komunikacyjnego powinna pełnić wyłącznie zieleń w różnych formach; dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych w szczególnych przypadkach,
- wprowadzenie pasów zieleni wysokiej i niskiej o charakterze izolacyjnym wzdłuż planowanego przebiegu obwodnicy – w nawiązaniu do istniejącej zieleni i ukształtowania terenu,
- zachowanie i ochrona istniejących, uzupełnienia i wprowadzenie nowych pasów zadrzewień i zakrzaczeń przyulicznych,
- zakaz stosowania wzdłuż ulic ogrodzeń innych niż ażurowe (o ile nie jest to sprzeczne z zasadami ochrony zabytków), co będzie sprzyjać tworzeniu osłon chroniących wnętrza posesji poprzez nasadzenia gęsto ulistnionych krzewów ozdobnych.



Wskazuje się pasy i tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej wzdłuż dróg i ulic o dużym natężeniu ruchu, do ujęcia w planach miejscowych; rekomenduje się zagospodarowanie zielenią wysoką i niską pasów terenu wzdłuż linii kolejowej.

Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych wartości hałasu emitowanego do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ochrona krajobrazu

Krajobraz gminy Nałęczów jest wynikiem cech podłoża wykształconego na podłożu skały lessowej, podatnej na działanie wód powierzchniowych i czynników erozyjnych. Wykształciły się tu unikalne formy rzeźby terenu – głębokie wąwozy i rozcięcia erozyjne, zbocza dolin rzecznych o znacznym nachyleniu, łagodne zbocza wzgórz i wierzchowiny pozbawione zadrzewień, podatne na działanie erozji wietrznej.

W celu ochrony unikalnych walorów krajobrazu przyjmuje się następujące zasady:

- kształtowanie nowych zespołów zabudowy w harmonii z otaczającym krajobrazem,
- zachowanie tradycyjnych form zabudowy wiejskiej,
- zachowanie bez ingerencji wąwozów i rozcięć erozyjnych, zgodnie z ustaleniami Studium określającymi odległości zabudowy i prowadzenia prac ziemnych,
- zachowanie zadrzewień i remiz śródpolnych, tworzenie nowych nasadzeń,
- zachowanie historycznie utrwalonego typu zabudowy w mieście – reprezentacyjnych willi na dużych działkach bogato urządzonych zielenią, ustalenie w planach miejscowych minimalnej powierzchni działek budowlanych i minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej odpowiadających obecnym standardom,
- ochrona otwarc krajobrazowych i punktów widokowych w kierunku doliny rzeki Bystrej, Bochotniczanki Strumyka Olszowieckiego przed przesłaniającym zainwestowaniem i zadrzewieniami,
- ochrona terenów przyleśnych i przywodnych przed zabudową.

Przy budowie obwodnicy Nałęczowa należy stosować rozwiązania techniczne, pozwalające w maksymalnym stopniu chronić walory krajobrazowe i środowisko gminy.

V. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Celem ochrony dóbr kultury jest ich zachowanie, utrzymanie i udostępnienie społeczeństwu dla celów nauki, popularyzacji wiedzy i sztuki, rozwoju kultury, tak aby stanowiły czynny element życia współczesnego społeczeństwa.

Ochrona dóbr kultury w stosunku do zabytków nieruchomych polega na zabezpieczeniu ich przed dewastacją, opracowaniu dokumentacji naukowej oraz konserwacji, rejestracji lub odbudowie bez utraty ich walorów.

Jednym z narzędzi polityki ochrony dóbr kultury jest planowanie przestrzenne.

W odniesieniu do Gminy Nałęczów, ochronie podlegają:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru i ich otoczenie oraz zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, a w szczególności:
 - krajobraz kulturowy,
 - układ urbanistyczny,
 - dzieła architektury i budownictwa,
 - cmentarze,
 - parki i ogrody,
 - miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji;
- 2) zabytki archeologiczne będące pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa,
- 3) geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektów budowlanych, placów i ulic, jednostek osadniczych.

Podejmowanie następujących prac przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków:

- prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku lub w jego otoczeniu,
- badań konserwatorskich i architektonicznych,
- badań archeologicznych,
- przemieszczanie lub dokonywanie podziału zabytku,
- zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku,
- umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, reklam, napisów,

wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania:

- dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytku,
- uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,
- uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

Pozwolenie na prowadzenie prac przy zabytkach nieruchomych może być uzależnione od przeprowadzenia na koszt wnioskodawcy niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych.



W gminnej ewidencji zabytków należy ująć:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru,
- inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza miasta w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2. Obiekty i obszary objęte ochroną prawną

Wskazuje się następujące obiekty i obszary objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków:

Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego – stan na dzień 15 czerwca 2010 r.

(w pierwszej kolumnie – numer obiektu zgodnie z rysunkami studium)

Miasto Nałęczów:		
	nr rejestru zabytków	obiekt adres, położenie
1	A/585	Zespół architektoniczno-krajobrazowy Nałęczowa, w granicach wg planu załączonego do decyzji; Centrum uzdrowiska.
2	A/257	Zespół pałacowo-zdrojowy: dawny pałac Małachowskich (wraz ze stolarką i dekoracjami ściennymi), Domek Grecki, stary pałac zwany zamkiem, brama wjazdowa, Domek Gotycki, Łazienki, Domek Biskupi, Sanatorium, park z rzeźbami i układem wodnym, sztuczną wyspą oraz łakami przylegającymi do parku od strony zachodniej – w granicach wg opisu w decyzji i orzeczeniu; Park Zdrojowy.
3	A/806	Willa „Borowianka” ul. Armatnia Góra 6.
4	A/973	Willa „Ukraina” z otoczeniem w granicach działki, wg planu załączonego do decyzji; ul. Armatnia Góra 10.
5	A/399	Willa „Oktawia”; ul. Armatnia Góra 12.
6	A/869	Willa „Podgórze”, oficyna, ustęp, bramka ogrodzenia, ogród; ul. Armatnia Góra 16.
7	A/865	Kaplica p.w. Św. Karola Boromeusza, z działką i drzewostanem; ul. Armatnia Góra 18.
8	A/862	Willa „Widok” z ogrodem, w granicach działek określonych w decyzji; ul. Armatnia Góra 22, 22a, ul. Lasockiego 2.
9	A/605	Zespół zabudowy dawnej „Szkoły Witkiewiczowskiej”: gmach szkoły rzemieślniczej, następnie spółdzielczej – ul. Chmielewskiego 4; budynek gospodarczy (dawna oficyna szkoły spółdzielczej) – ul. Spółdzielcza 14;



		wraz z pełnym ich wystrojem architektonicznym i fakturalnym.
10	A/828	Willa „Brzozy” z otoczeniem w granicach działek określonych w decyzji; ul. Głębochnica 8; ul. Orzechowa 8; ul. Brzozy.
11	A/763	Budynek tzw. „dwór Górskiego” wraz z ogrodem, w granicach wg planu załączonego do decyzji; ul. Górskiego 7.
12	A/756	Dom mieszkalny; ul. Graniczna 24 a.
13	A/744	Willa „Słoneczna” wraz z ogrodem, w granicach wg planu załączonego do decyzji; ul. Kościuszki 4.
14	A/868	Kapliczka z posągami Św. Michała Archanioła; Aleja Lipowa.
15	A/917	Willa „Regina” z otaczającym ogrodem, w granicach wg planu załączonego do decyzji; Aleja Lipowa 7.
16	A/907	Willa „Różana” z oficyną w ogrodzie, w obrębie działki; Aleja Lipowa 8.
17	A/809	Willa „Raj” zwana „Babin” wraz z otoczeniem, w granicach wg planu załączonego do decyzji; Aleja Lipowa 15.
18	A/853	Willa „Pod Matką Boską” z ogrodem; Aleja Lipowa 16.
19	A/858	Willa „Mazowsze” (dawniej „Pod Jesionem”), w granicach ogrodu; Aleja Lipowa 19.
20	A/1019	Willa „Aniela”, budynek gospodarczy (skreślony z rejestru zabytków), ogród, w granicach wg mapy załączonej do decyzji; Aleja Lipowa 24, ul. Prusa 1.
21	A/855 A/1003	Willa „Nagórze” (A/855) wraz z ogrodem w granicach mapy załączonej do decyzji (A/1003); Aleja Lipowa 27.
22	A/860	Dom z ogrodem; Aleja Lipowa 28.
23	A/823	Willa „Doktorska”, oficyna, brama – łącznik z kratą, ogrodzenie od ulicy, brama wjazdowa, ogród, w granicach działki; Aleja Lipowa 29.
24	A/822	Willa „Tolin” z wystrojem architektonicznym i rzeźbami we wnętrzu, budynek gospodarczy, ogrodzenie, brama wjazdowa, ogród, w granicach działki; Aleja Lipowa 37.
25	A/933/1-4/	Willa „Zofiówka” budynek gospodarczy, ogród, brama wjazdowa, w granicach wg mapy załączonej do decyzji; Aleja Lipowa 39.
26	A/850	Willa „Pod Kraszewskim”, oficyna, ogród, w granicach działki; Aleja Lipowa 41/41a.
27	A/971/1-4/	Willa „Uciecha”, oficyna, altanka, ogród, w granicach wg planu załączonego do decyzji; ul. 1 Maja 22.
28	A/1066	Willa „Wołyń” z otoczeniem w granicach działki, wg planu załączonego do decyzji; ul. Paderewskiego 5.
29	A/843	Willa „Marzanna” z wystrojem, w granicach działki; ul. Partyzantów 8.
30	A/1068	Willa „Lucyna” wraz z działką i jej zadrzewieniem, w granicach wg planu załączonego do decyzji; ul. Poniatowskiego 11.
31	A/1057	Willa „Marianówka” wraz z parkiem (z ukształtowaniem terenu i drzewostanem), w granicach działki, wg planu załączonego do decyzji; ul. Poniatowskiego 27.
32	A/1017	Willa „Poniatówka” wraz z działką, w granicach wg planu załączonego do decyzji; ul. Poniatowskiego 29.
33	A/880	Budynek Ochronki im. Adama Żeromskiego, wraz z działką, drzewostanem i ogrodzeniem; ul. Poniatowskiego 33.
34	A/875	Willa „Janina”; ul. Prusa 11.



35	A/841	Budynek tzw. „Domek Prusa”; ul. Prusa 12a.
36	A/859	Dawna Szkoła Ziemianek składająca się z budynku mieszkalnego i gospodarczego, w granicach działki; ul. Prusa 28.
37	A/824	Zespół zabytkowy: tzw. „Chata Żeromskiego”: Mauzoleum Adama Żeromskiego, otaczający ogród, studnia, w granicach działki; ul. Żeromskiego 8.
38	A/978/1-4/	Zespół kościoła parafialnego: kościół p.w. Św. Jana Chrzciciela, ogrodzenie, „stara” plebania, zadrzewienie, w granicach wg planu załączonego do decyzji; ul. Bochothnica 3/5.
39	A/972	Cmentarz parafialny, w granicach wg mapy załączonej do decyzji; ul. Bochothnica.

Gmina Nałęczów:		
	nr rejestru zabytków	obiekt miejscowość
40	A/820	Park z układem wodnym i drogowym, w granicach planu załączonego do decyzji; Antopol.
41	A/450	Zespół pałacowo-parkowy: pałac z dekoracją architektoniczną i sztukateriami wraz z najbliższym otoczeniem, lamus, park wraz z drzewostanem, ukształtowaniem terenu, układem wodnym i zachowanym układem przestrzennym (w tym: droga dojazdowa, aleje spacerowe i gazon), oraz istniejące ślady murów oporowych między pałacem a lamusem, fragment ogrodzenia od strony północnej - w granicach planu załączonego do decyzji; Bronice.
42	A/727	Zespół pałacowo-parkowy: pałac, brama, dwa fragmenty ogrodzenia, powozownia, park z układem wodnym, trzy aleje dojazdowe, w granicach wg mapy załączonej do decyzji; Czesławice.
43	A/754	Zespół dworski: dwór, spichlerz, park z gazonem i podjazdem, starodrzewiem i skupinami krzewów wyznaczających wnętrze, dwie aleje dojazdowe, w granicach wg planu załączonego do decyzji; Drzewce.
44	A/831	Zespół stacji kolejowej: budynek dworca, wieża ciśnień, dom mieszkalny, budynek ładowni, budynek bagażowni, cztery piwnice, dwie szopy z obórkami, dwa szalety, ukształtowanie dróg i podjazdu, drzewostan w obrębie terenu wg planu załączonego do decyzji; Sadurki.
45	A/10	Nałęczowska Kolej Dojazdowa na trasie Nałęczów - Karczmiska - Rozalin - Opole Lubelskie; Rozalin - Poniatowa; Karczmiska - Wilków; obejmująca: torowisko z torami i rozjazdami, 10 mostów, 2 wiadukty, 3 przepusty, 6 budynków stacji Karczmiska, budynek stacji Karczmiska, budynek stacji Opole Lubelskie, budynek mieszkalny na stacji Rozalin, budynek stacji Poniatowa, 5 semaforów, wagę na stacji Karczmiska, działki wymienione w decyzji o wpisie do rejestru oraz tereny wg planu załączonego do decyzji; gmina Nałęczów.

Wszelkie prace prowadzone przy zabytkach wpisanych do rejestru wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej i mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich, zgodnie z przepisami szczególnymi.



Wykaz zabytków nieruchomych nie wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, prowadzonej przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

(w pierwszej kolumnie – numer obiektu zgodnie z rysunkami studium)

	Obiekt, adres
Architektura i budownictwo	
46	Dom ludowy Nałęczów ul. Graniczna 1
47	Oficina domu ludowego Nałęczów ul. Lipowa 43
48	Willa „Aurelia” obecnie „Julianówka” Nałęczów ul. Lipowa 13/17
49	Oficina w zespole willi „Pod Matką Boską” Nałęczów ul. Prusa 10, Lipowa 18/20
50	Willa „Osłoda” Nałęczów ul. Armatnia Góra 28
51	Willa Nałęczów ul. Chmielewskiego 3
52	Willa „Maria” Nałęczów ul. Kolejowa 4
53	Oficina willi „Marzanna” Nałęczów ul. Partyzantów 8
54	Willa „Swoboda” Nałęczów ul. Poniatowskiego 23
55	Willa „Zabawka” Nałęczów ul. Poniatowskiego 25
56	Willa „Cecylia” Nałęczów ul. Poniatowskiego 31
57	Willa „Kazimierówka” Nałęczów ul. Poniatowskiego 45
58	Oficina w zespole dworskim Nałęczów ul. Górskiego 7 (rozebrana)
59	Budynek dworca kolejowego – stacja „Nałęczów” (na działce 300/4) Drzewce Kolonia
Cmentarze i kapliczki	
60	Cmentarz wojenny Drzewce
	Cmentarz wojenny z okresu I wojny światowej; pochowano tu około 200 żołnierzy austro-węgierskich i nieznaną liczbę żołnierzy rosyjskich, poległych w 1915 r.
61	Kapliczka przydrożna i oparkanie, XVIII/XIX w. Nałęczów ul. Poniatowskiego

Dla obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków sporządzono karty ewidencyjne zabytków architektury i budownictwa, cmentarzy oraz zabytków ruchomych – kapliczka.

Wszelkie prace przy zabytkach niewpisanych do rejestru, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymagają odpowiednio uzgodnienia lub opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków powyższe wymaganie obowiązuje w stosunku do zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Obiekty i obszary wskazane do objęcia ochroną planistyczną

Wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną obiekty o dużych wartościach kulturowych i historycznych, nieobjęte formami ochrony konserwatorskiej:

Miasto Nałęczów:

- Hotel „Centralny” (obecnie Urząd Miejski) ul. Lipowa 3,
- Willa „Ustronie” (dawniej „Róża”) ul. Lipowa 13,
- „Biały Dworek” ul. Lipowa 31,
- Willa ul. Armatnia Góra 4,



- Willa „Józefinka” ul. Paderewskiego 4, dawniej „Kurzejka”,
- Willa „Gioia” ul. 1 Maja 21,
- Wołownia w zespole dworsko-parkowym ul. Górskiego 7,
- Willa „Polesie” ul. Prusa 3A,
- Willa „Mironka” ul. Poniatowskiego 17,
- pozostałości młyna wodnego Charz B ul. Powstańców 1863 r.

Gmina Nałęczów:

- Dworzec kolejowy Nałęczów w Drzewcach Kolonii,
- Spichlerz w zespole dworsko-parkowym w Antopolu,
- Obora, wozownia i hydrofornia w zespole pałacowo-parkowym w Czesławicach,
- Domek Myśliwski na Świdrowej Górze w Drzewcach,
- Cmentarz wojenny z I wojny światowej w Drzewcach.

Krzyże, pomniki, miejsca pamięci narodowej

Wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną krzyże i kapliczki o wartościach historycznych i kulturowych, wskazane na rysunku Studium. Dopuszcza się zmianę usytuowania wynikającą z przebudowy układu drogowego lub innych niezbędnych potrzeb.

Rekomenduje się objęcie ochroną planistyczną miejsc pamięci narodowej – pomników i tablic upamiętniających ludzi i wydarzenia historyczne.

Zabytki archeologiczne

Wskazuje się do objęcia ochroną planistyczną stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium oraz wymienione w tomie I studium -Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie badań wykonywanych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski w gminie Nałęczów wyznaczono 137 stanowisk w 5 obszarach AZP.

Zgodnie z ustawą z dnia 24 lutego 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza finansować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jest obowiązana pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.

W obrębie zabytku archeologicznego, określonego jako stanowisko archeologiczne (oznaczone na rysunkach Nr 1 i Nr 2 studium) wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m. in. związane z budową inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji.

W przypadku ujawnienia – podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych – przedmiotów posiadających cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałościami pochówków itp.) osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

Nałęczowski Park Kulturowy

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego rekomenduje się podjęcie działań mających na celu ustanowienie Nałęczowskiego Parku Kulturowego, obejmującego południową część gminy do torów kolejowych oraz północno-zachodnie rejon gminy – Drzewce, Bronice i Bronice Kolonię.

Ustanowienie parku ma na celu ochronę krajobrazu kulturowego gminy, jej wartości kulturowych, środowiskowych i nieprzekształconego krajobrazu rolniczego.

Utworzenie Parku następuje w drodze uchwały Rady Miejskiej, po uzyskaniu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Zakres przestrzenny, rygory i zasady ochrony określone zostaną w uchwale, na podstawie przeprowadzonych badań i specjalistycznych analiz. W szczególności zakazy lub ograniczenia mogą dotyczyć działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej i usługowej; zmiany przeznaczenia lub użytkowania zabytków nieruchomych; umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków plastycznych.

Warunki ochrony Parku oraz zasady zagospodarowania należy uwzględnić w planach miejscowych.

Dobra kultury współczesnej

Rekomenduje się uznanie za dobra kultury współczesnej i objęcie ochroną planistyczną następujących obiektów, wskazanych na rysunkach studium i oznaczonych odpowiednio numerami 1, 2 i 3:

- 1) budynek Liceum Plastycznego w Nałęczowie przy ulicy Lipowej 30, projektu prof. Marka Leykama; przykład doskonałej polskiej architektury modernistycznej z 1. poł. lat sześćdziesiątych. Zespół Liceum (pawilony dydaktyczne, sala gimnastyczna, piętrowy internat, kompozycja zieleni) wymaga modernizacji oraz przywrócenia pierwotnego zamysłu architektonicznego – całościennych przeszkleń elewacji budynku głównego.
- 2) budynek „Atrium” w Parku Zdrojowym, oraz
- 3) budynek oddziału sanatorium Fortunat – „Jesienna Rezydencja” przy ul. Kościuszki 8; projektantem obu budynków jest architekt Bolesław Stelmach. Budynki wyróżniają się

interesującą strukturą ścian i całkowicie współczesną formą, nawiązująca jednak ciemną barwą drewna, pionowymi podziałami i skalą detalu do zabytkowych drewnianych willi Nałęczowa.

Ochroną należy objąć również współczesne rzeźby znajdujące się w Parku Zdrojowym, szczególnie pomnik Prusa autorstwa Aliny Ślesińskiej oraz rzeźbę z brązu przedstawiającą Prusa siedzącego na ławeczce, autorstwa artystów nałęczowskich: Stanisława Strzyżyńskiego i jego syna Zbigniewa.

VI. Kierunki rozwoju systemów transportu

1. Cele i kierunki rozwoju

Określa się następujące kierunki rozwoju systemu transportu:

- rozbudowa połączeń drogowych z układem dróg wojewódzkich i krajowych w celu usprawnienia powiązań o zasięgu regionalnym, międzyregionalnym i krajowym; podstawowe znaczenie ma usprawnienie powiązań komunikacyjnych z Lublinem, w tym z budowanym lotniskiem w Świdniku koło Lublina,
- wyeliminowanie ciężkiego ruchu towarowego i ruchu tranzytowego z centrum miasta i uzdrowiska poprzez budowę obwodnicy Nałęczowa,
- usprawnienie miejskiego i gminnego układu transportu osobowego i towarowego dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy oraz usług,
- ukształtowanie systemu transportu dla obsługi nowych terenów wskazanych w Studium pod zabudowę,
- poprawa funkcjonowania transportu zbiorowego,
- ukształtowanie systemu transportu dla obsługi centrum uzdrowiska z zastosowaniem pojazdów elektrycznych i hybrydowych,
- rozbudowa systemu parkowania pojazdów,
- wytworzenie układu ścieżek rowerowych o funkcji krajoznawczej, rekreacyjnej i komunikacji lokalnej.

2. Transport kolejowy

Wskazuje się linię kolejową nr 7 państwowego znaczenia relacji Warszawa Wschodnia – Dorohusk – Jahodyn na Ukrainie, stanowiącą element przygotowywanego korytarza transeuropejskiej sieci kolejowej łączącego Morze Bałtyckie z Morzem Czarnym, na trasie Gdańsk – Warszawa – Lublin – Kijów - Odessa, do modernizacji.

Docelowo przewiduje się uzyskanie następujących efektów modernizacji:

- dostosowanie standardów infrastruktury technicznej linii do prognozowanych wielkości przewozów pasażerskich i towarowych oraz do co najmniej minimalnych parametrów eksploatacyjnych określonych w umowach AGC i AGTC, tj. prędkości pociągów zestawionych z taboru klasycznego w ruchu pasażerskim do 160 km/h, a w ruchu towarowym do 120 km/h i maksymalnego nacisku 221 kN na oś,
- zwiększenie komfortu podróży



- skrócenie czasu podróży,
- zwiększenie konkurencyjności kolei,
- zwiększenie bezpieczeństwa przewozu podróżnych i ładunków,
- eliminację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- dostosowanie peronów do obecnego i przyszłego taboru pasażerskiego zgodnie z opracowywanymi TSI (technicznymi specyfikacjami interoperacyjności wprowadzonymi przez Komisję Europejską w 2006 roku).

Modernizacja nie powoduje konieczności przeznaczania dodatkowych terenów pod infrastrukturę kolejową.

Projektuje się zajęcie części terenu kolejowego w Drzewcach Kolonii pod budowę obwodnicy Nałęczowa.

Ustala się utrzymanie i modernizację funkcjonujących dwóch stacji kolejowych: Nałęczów (w obrębie Drzewce Kolonia) i Sadurki oraz przystanku Czesławice.

W celu poprawy dostępności komunikacyjnej Nałęczowa wskazuje się celowość rozbudowy węzła komunikacyjnego w Drzewcach przy stacji kolejowej Nałęczów, poprzez rozbudowę i modernizację przystanku autobusowego i placu postojowego oraz zaplecza stacji Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej.

3. Nałęczowska Kolej Dojazdowa

Ustala się utrzymanie przebiegu Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej, stacji kolejowej Nałęczów Wąskotorowy oraz modernizację infrastruktury kolejowej.

Rekomenduje się przywrócenie regularnego kursowania wąskotorowej Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej, jako alternatywnego i atrakcyjnego środka transportu dla celów turystycznych, dojazdów do pracy i do centrów usługowych w sąsiednich miejscowościach oraz przewozów towarowych. Pozwoli to na zmniejszenie obciążenia układu drogowego ruchem samochodowym, zwłaszcza w sezonie turystycznym.

Rekomenduje się, przy współpracy z gminami sąsiednimi, przedłużenie trasy kolejki do rejonu kamieniołomów w Kazimierzu Dolnym.

4. Układ drogowo-uliczny

Ustalenia Studium w zakresie układu drogowo-ulicznego odnoszą się do projektowanej i istniejącej drogi głównej, dróg zbiorczych i lokalnych oraz ważniejszych dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych. Przebieg i zasady budowy pozostałych dróg dojazdowych i dróg o funkcji pieszo-jezdnej zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

Wskazuje się układ drogowo-uliczny gminy, zapewniający powiązania:

- z odległymi celami ruchu poprzez połączenia z drogami krajowymi,
- z regionem poprzez układ dróg wojewódzkich i powiatowych klasy głównej i zbiorczej,
- lokalne, pomiędzy miejscowościami gminy poprzez układ powiatowych i gminnych klasy lokalnej i dojazdowej,



- pomiędzy istniejącymi i projektowanymi zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej poprzez układ dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej,
- w granicach zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej poprzez układ istniejących i projektowanych ciągów pieszo-jezdných.

Głównymi osiami układu drogowego są:

- droga wojewódzka nr 830 Lublin – Nałęczów – Bochońnica: projektowana obwodnica Nałęczowa od granicy wsi Celejów i Karmanowice do włączenia na węzle „Sadurki” i dalej w kierunku Lublina w dotychczasowym przebiegu drogi wojewódzkiej nr 830, klasy drogi głównej,
- obecny przebieg drogi wojewódzkiej nr 830 od granicy gminy do węzła „Sadurki”, wskazany do klasy zbiorczej po realizacji obwodnicy,
- droga wojewódzka nr 826 Nałęczów - Markuszów, zapewniająca dogodne połączenie z Warszawą i obsługująca ruch towarowy – zaopatrzenie miasta i transport butelkowanej wody mineralnej z Wytwórni „Nałęczowianka” i „Cisowianka”, klasy zbiorczej.

Po realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie drogi ekspresowej S17 na odcinku Kurów – Lublin – Piaski droga nr 826 będzie się łączyć z drogą ekspresową S17 w węzle „Przybysławice”.

W granicach istniejącej i projektowanej zabudowy miejskiej główne osie komunikacyjne przebiegają ulicami:

- Charz A – Paderewskiego – Armatnia Góra – 1 Maja – Lipowa – Bochońnica (droga nr 830, klasy drogi głównej/zbiorczej),
- droga nr 826 od węzła w Strzelcach – Kolejowa – 1 Maja – Powstańców 1863 roku (droga nr 2234L, klasy zbiorczej).

Układ drogowo – uliczny tworzą istniejące drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne. Dla obsługi wskazanych w Studium nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się drogi projektowane: drogę lokalną oraz drogi dojazdowe, wskazane na rysunku studium.

Drogi główne

Wskazuje się przebieg projektowanej drogi głównej oznaczonej symbolem **KG**, stanowiącej projektowaną obwodnicę Nałęczowa w ciągu drogi wojewódzkiej 830 do planowanego włączenia w węzle „Sadurki” oraz istniejący odcinek drogi nr 830 od węzła „Sadurki” do granicy gminy.

Przy projektowaniu i budowie obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne, które w sposób optymalny połączą warunki ochrony środowiska z wymaganiami konstrukcyjnymi drogi. Szczególnie istotne jest rozwiązanie sposobu przekroczenia doliny rzeki Bochońniczanki i cieku bez nazwy w rejonie Cynkowa oraz węzła w Sadurkach – tworzących korytarz ekologiczny o randze lokalnej oraz główny kierunek powiązań w ramach ekologicznego systemu obszarów chronionych. Obowiązuje urządzenie przepustów w granicach regionalnych i lokalnych ciągów ekologicznych i ekologicznego systemu obszarów chronionych gminy, o parametrach odpowiednich dla migracji drobnej fauny i dla niezakłóconego spływu wód powierzchniowych.

Planowane parametry drogi są następujące:



- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- droga jednojezdniowa; w liniach rozgraniczających drogi planuje się budowę dróg serwisowych dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy oraz dla włączenia dróg dojazdowych,
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 25 m, zwiększona w miejscach włączenia dróg serwisowych,
- droga o ograniczonej akcesji – na skrzyżowaniach z drogami wojewódzkimi projektuje się węzły „Strzelce” i „Sadurki”; dopuszcza się skrzyżowania z drogami zbiorczymi i lokalnymi wskazane na rysunku Studium, oraz włączenie dróg serwisowych w ciąg dróg dojazdowych dla obsługi ruchu lokalnego,
- prędkość projektowa $V_p = 70$ km/h, nośność nawierzchni 115 kN/oś.

W przebiegu obwodnicy dopuszcza się zjazdy dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy wyłącznie z dróg serwisowych; na odcinku istniejącego przebiegu drogi 830 w Sadurkach dopuszcza się obsługę zabudowy mieszkaniowej i usługowej usytuowanej wzdłuż drogi. Rekomenduje się grupowanie zjazdów; w planach miejscowych należy określić warunki i możliwości obsługi zabudowy z uwzględnieniem zjazdów grupowych, odcinków jezdni serwisowych i istniejących dróg dojazdowych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni ma wynosić nie mniej niż 8 m w terenie zabudowanym i 20 m poza terenem zabudowy.

Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości wymienionych w § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż określona wyżej będzie możliwe w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą zarządcy drogi i pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych lub zwiększających odporność budynków na wymienione zagrożenia i uciążliwości.

Określa się orientacyjny zasięg oddziaływania drogi głównej – 50 m od krawędzi jezdni.

Wskazuje się przebieg drogi głównej – wojewódzkiej nr 830, oznaczonej symbolem **KG(Z)** na odcinku od zachodniej granicy gminy do projektowanego węzła „Sadurki”. Rekomenduje się zmianę klasy drogi na zbiorczą po realizacji obwodnicy Nałęczowa.

W granicach miasta droga przebiega ulicami: Charz A, Paderewskiego, Armatnia Góra, 1 Maja, Lipowa i Bochoćnica.

W ciągu drogi są dwa mosty nad rzekami Bystrą i Bochoćniczką.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających w obszarze zwartej zabudowy równa linii ogrodzeń oraz 25 m w liniach rozgraniczających w Charzu A, Bochoćnicy i Bochoćnicy Kolonii.

Obowiązuje zachowanie i ochrona szpalerów drzew i pojedynczych drzew wskazanych na rysunku Studium.



Drogi zbiorcze

Wskazuje się przebieg dróg zbiorczych oznaczonych symbolem **KZ**, stanowiących drogi wojewódzkie i powiatowe:

- droga wojewódzka nr 826 Nałęczów – Markuszów (do drogi krajowej nr 17), w granicach miasta ulica Kolejowa; w ciągu drogi bezkolizyjny przejazd pod torami kolejowymi,
- droga wojewódzka nr 827 Sadurki (droga nr 830) – Bełżyce,
- droga wojewódzka nr 860 od drogi nr 830 – stacja kolejowa Małe Sadurki,
- droga powiatowa nr 2202L Garbów – Gutanów – Czesławice – Nałęczów,
- droga powiatowa nr 2205L Garbów – Ożarów – Sadurki,
- droga powiatowa nr 2536L Kurów – Wąwolnica.

Minimalna szerokość dróg zbiorczych w liniach rozgraniczających wynosi 20 m.

Obiekty budowlane powinny być sytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej **oraz dróg powiatowych w obszarze I zmiany studium¹** w odległości co najmniej:

- w terenie zabudowy – 8 m,
- poza terenem zabudowy – 20 m.

Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości wymienionych w § 11 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

Sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż określone wyżej będzie możliwe w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą zarządcy drogi i pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, lub zwiększających odporność budynków na wymienione wcześniej zagrożenia i uciążliwości.

Drogi lokalne

Wskazuje się przebieg dróg lokalnych, oznaczonych symbolem **KL**, stanowiących drogi powiatowe:

- nr 2234L Nałęczów Charz – Wojciechów,
- nr 2535L Klementowice – Buchałowice – Bronice,
- nr 2538L Kaleń – Bronice – Piotrowice,
- nr 2539L Karmanowice – Łopatki – Drzewce – Piotrowice,
- nr 2540L droga wojewódzka nr 826 – dojazd do stacji kolejowej Nałęczów,
- nr 2541L Piotrowice – Czesławice,
- nr 2542L Czesławice – Sadurki – droga wojewódzka nr 860,
- nr 2543L Drzewce Kolonia – droga powiatowa nr 2540L.

Najmniejsza szerokość dróg lokalnych w liniach rozgraniczających wynosi 15,0 m;



dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 12,0 m w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Wskazuje się projektowaną drogę klasy drogi lokalnej, łączącą drogę gminną nr 107907L z projektowaną obwodnicą Nałęczowa, oraz modernizację drogi gminnej nr 107907L do klasy L na odcinku od włączenia projektowanej drogi lokalnej do drogi wojewódzkiej nr 826, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium. Projektowane drogi lokalne będą obsługiwać obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowej w obrębach Nałęczów Kolonia i Strzelce, a także stanowić powiązanie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w Nałęczowie, Nałęczowie Kolonii i w Strzelcach z obszarem projektowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami w rejonie projektowanego węzła obwodnicy. Jednocześnie droga służyć będzie prowadzeniu ruchu pieszego i rowerowego w kierunku projektowanego Parku Miejskiego, centrum miasta i uzdrowiska.

Drogi dojazdowe

Ustala się przebieg dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD, stanowiących drogi gminne:

- nr 105964L Czesławice – Ludwinów – Kolonia Gutanów,
- nr 105968L droga wojewódzka 830 – Sadurki,
- nr 107856L Łopatki–Drzewce Kolonia,
- nr 107858L od drogi wojewódzkiej nr 830 do wsi Bochothnica Kolonia,
- nr 107859L przez wieś Bochothnica Kolonia,
- nr 107860L przez wieś Bochothnica Kolonia,
- nr 107861L Drzewce – Bronice,
- nr 107862L wieś Bronice – droga 2538L,
- nr 107863L przez wieś Bronice,
- nr 107864L przez wieś Bronice,
- nr 107865L przez wieś Bronice,
- nr 107866L przez wieś Bronice Kolonia,
- nr 107867L przez wieś Bronice Kolonia,
- nr 107868L – od drogi wojewódzkiej nr 826 do granicy gminy,
- nr 107869L Nałęczów – Drzewce Kolonia,
- nr 107870L we wsi Cynków do drogi wojewódzkiej 830,
- nr 107871L przez wieś Cynków,
- nr 107872L przez wieś Czesławice,
- nr 107873L przez wieś Czesławice do drogi 2202L,
- nr 107874L do drogi 2536L (Drzewce),
- nr 107875L przez wieś Drzewce,
- nr 107876L przez przysiółek wsi Drzewce Kolonia,



- nr 107877L przez przysiółek wsi Drzewce Kolonia,
- nr 107878L przez wieś Drzewce Kolonia,
- nr 107879L przez przysiółek Ludwinów Kolonia,
- nr 107880L przez wieś Ludwinów,
- nr 107881L przez wieś Ludwinów,
- nr 107882L przez wieś Paulinów,
- nr 107883L przez wieś Piotrowice,
- nr 107884L przez wieś Piotrowice,
- nr 107885L od drogi 2540L do drogi 826 (Drzewce Kolonia),
- nr 107886L przez wieś Piotrowice Małe,
- nr 107887L przez wieś Piotrowice,
- nr 107888L od drogi 860 do drogi 2205L (Sadurki),
- nr 107889L do drogi 860 do drogi 2542L (Kolonia Sadurki),
- nr 107890L od drogi 827 do drogi 860 (Sadurki),
- nr 107891L przez wieś Sadurki,
- nr 107892L przez wieś Sadurki;
- nr 107893L Strzelce od drogi wojewódzkiej 826 do drogi gminnej 107894L,
- nr 107894L Nałęczów od ul. Pałuby do drogi gminnej 107893L Strzelce,
- nr 107895L Nałęczów ul. M.E. Andriollego,
- nr 107896L Nałęczów ul. Batalionów Chłopskich,
- nr 107897L Nałęczów ul. Brzozy,
- nr 107898L Nałęczów ul. Z. Chmielewskiego,
- nr 107899L Nałęczów ul. F. Chopina,
- nr 107900L Nałęczów ul. Cynkowska,
- nr 107901L Nałęczów ul. Głęboznica,
- nr 107902L Nałęczów ul. B. Głowackiego,
- nr 107903L Nałęczów ul. Graniczna,
- nr 107904L Nałęczów ul. M. Górskiego,
- nr 107905L Nałęczów ul. Harcerska,
- nr 107906L Nałęczów ul. Kamieniak,
- nr 107907L Nałęczów ul. Kombatantów,
- nr 107908L Nałęczów ul. T. Kościuszki,
- nr 107909L Nałęczów ul. W. Lasockiego,
- nr 107910L Nałęczów ul. Leśna,



- nr 107911L Nałęczów ul. Łąkowa,
- nr 107912L Nałęczów ul. F. Morzyckiej,
- nr 107913L Nałęczów ul. F. Nowickiego,
- nr 107914L Nałęczów ul. Pałuby,
- nr 107915L Nałęczów ul. Partyzantów,
- nr 107916L Nałęczów ul. Piaskowa,
- nr 107917L Nałęczów ul. Polna,
- nr 107918L Nałęczów ul. B. Prusa,
- nr 107919L Nałęczów ul. Przesmyk,
- nr 107920L Nałęczów ul. Różana,
- nr 107921L Nałęczów ul. Słowicza,
- - nr 107922L Nałęczów ul. T. Sółdka,
- nr 107923L Nałęczów ul. Spacerowa,
- nr 107924L Nałęczów ul. Spółdzielcza,
- nr 107925L Nałęczów ul. A. Struga,
- nr 107926L Nałęczów ul. E. Szelburg-Zarębiny,
- nr 107927L Nałęczów ul. M. Świtalskiej,
- nr 107928L Nałęczów ul. Wiejska,
- nr 107929L Nałęczów ul. H. Wiercieńskiego,
- nr 107930L Nałęczów ul. J. Witkiewicza,
- nr 107931L Nałęczów ul. Wojciechowska,
- nr 107932L Nałęczów ul. G. Wójcika,
- nr 107933L Nałęczów ul. S. Żeromskiego,
- nr 107934L Nałęczów ul. Lipowa od ul. 1 Maja do ul. Leśnej,
- nr 107935L Nałęczów ul. Klonowa,
- nr 107936L Nałęczów ul. Modrzewiowa,
- nr 107937L Nałęczów ul. S.A. Poniatowskiego od ul. Dulębów do ul. Pałuby,
- nr 107938L Nałęczów ul. H. Sienkiewicza,
- nr 107939L Nałęczów ul. Słoneczna.

Wskazuje się projektowane drogi dojazdowe dla obsługi wyznaczonych w Studium nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej: w Bochotnicy, Charzu A, Chruszczowie, Drzewcach Kolonii i Bronicach, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium.

Szerokość dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających wynosi 15,0 – 10,0 m, do określenia w planach miejscowych. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg przebiegających w wąwozach lub w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

W Studium nie wyznacza się dróg dojazdowych i wewnętrznych dla obsługi istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej i istniejących rozproszonych budynków jednorodzinnych. Dla obsługi zabudowy rozproszonej dopuszcza się modernizację lub budowę dróg dojazdowych lub dróg wewnętrznych o funkcji dojazdów pieszo-jezdnym, o szerokości od 5 m (dla dróg nie dłuższych niż 100 m) do 10 m.

Zasady rozbudowy układu drogowo-ulicznego

W celu rozbudowy i usprawnienia układu drogowo-ulicznego należy podjąć następujące działania:

1) W skali ponadregionalnej:

- Budowa obwodnicy Nałęczowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 830 Lublin – Nałęczów – Bochothnica jako drogi głównej, na odcinku od włączenia w istniejący ciąg drogi wojewódzkiej na granicy wsi Celejów i Karmanowice w gminie Wąwolnica do zakończenia na 19.096 kilometrze w Sadurkach (działki nr ew. 1216 i 1185).

Budowa obwodnicy ma podstawowe znaczenie dla miasta i dla uzdrowiska. Ciężki ruch towarowy przebiegający przez centrum uzdrowiska generuje zanieczyszczenia atmosfery, powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wywołuje drgania niszczące zabytkową willową zabudowę. Pogorszenie wymaganych standardów jest na tyle znaczące, że może stanowić zagrożenie dla funkcjonowania uzdrowiska.

Przy projektowaniu przebiegu obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne, pozwalające w maksymalnym stopniu chronić walory krajobrazowe i środowisko gminy.

- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 830 na odcinku od projektowanego węzła „Sadurki” do Lublina, dla uzyskania parametrów drogi głównej.
- Dokonano przebudowy drogi wojewódzkiej nr 826 Markuszów – Nałęczów, obejmującą obiekty inżynieryjne (mosty, przepusty) oraz dostosowanie parametrów drogi do klasy Z, w tym budowę skrzyżowania typu rondo w Piotrowicach oraz przebudowę skrzyżowania w Strzelcach. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna; średnio 22 m.

Przebudowa drogi jest dostosowana do warunków istniejącego układu komunikacyjnego i dotychczas zakładanego obciążenia ruchem. Po realizacji obwodnicy Nałęczowa wraz z węzłem w Strzelcach oraz po realizacji nowej zabudowy w Strzelcach, zgodnie z ustaleniami Studium, obciążenie ruchem osobowym i towarowym odcinka drogi od węzła w Strzelcach do centrum miasta znacznie wzrośnie.

Obowiązuje ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nakazu zagospodarowania zielenią wysoką i niską pasów wzdłuż ulic głównych i zbiorczych oraz odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi do odległości 15 m, z uwzględnieniem lokalnych warunków.

2) W skali regionalnej:

- Sukcesywna przebudowa dróg zbiorczych do parametrów klasy Z.

3) W skali lokalnej:



- Sukcesywna przebudowa istniejących dróg lokalnych i dojazdowych, dostosowanie do parametrów drogi klasy L lub D.
- Sukcesywna poprawa stanu nawierzchni ulic w mieście, chodników i posadzki placów miejskich.
- Budowa projektowanej drogi lokalnej w Nałęczowie Kolonii i w Strzelcach oraz przebudowa odcinka drogi gminnej 107907L do parametrów drogi klasy L.
- Budowa nowych dróg dojazdowych wskazanych na rysunku Studium dla obsługi projektowanej zabudowy.

Obowiązuje budowa przepustów pod drogami klasy głównej, zbiorczej i lokalnej, w miejscach regionalnych i lokalnych ciągów ekologicznych, cieków wodnych i obniżeń terenu. Przepusty mają zapewniać odprowadzenie wód ze spływów powierzchniowych oraz migrację drobnej fauny.

Przyjmuje się zasadę budowy nowych i modernizację istniejących dróg i ulic o parametrach odpowiadających wskazanym klasom dróg i ulic – głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.

Dopuszcza się zmianę wskazanych w Studium kategorii dróg i ulic w uzasadnionych przypadkach.

W granicach istniejącego zainwestowania miejskiego, w granicach obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej oraz dla dróg i ulic o dużych spadkach lub przebiegających w wąwozach dopuszcza się odstępianie od wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi parametrów technicznych.

Nie dopuszcza się poszerzania głębocznic i wąwozów oraz podcinania ich skarp dla budowy lub przebudowy dróg, z wyjątkiem niezbędnych przypadków, gdy droga stanowi jedyną możliwość obsługi komunikacyjnej zabudowy.

Wskazuje się drogi gminne stanowiące ciągi pieszo-jezdne; dopuszcza się wyznaczenie innych dróg i ulic jako ciągów pieszych w planach miejscowych.

W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizację:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zieleni wysokiej i niskiej,
- ścieżek rowerowych na wydzielonych pasach rowerowych, w miarę możliwości oddzielonych zielenią izolacyjną do ruchu samochodowego.

Place miejskie i ciągi piesze

Wskazuje się obszar w centrum miasta przy skrzyżowaniu ulic Poniatowskiego i 1 Maja jako plac miejski dla ruchu pieszego, z możliwością wydzielenia przystanku zbiorowej komunikacji autobusowej i busowej oraz postoju taksówek.

Rekomenduje się wykonanie podłogi placu w sposób odpowiadający reprezentacyjności miejsca, z zastosowaniem szlachetnych materiałów brukowych, o różnicowanych kolorach i fakturach.



Wskazuje się ulice miejskie pełniące funkcje dojazdów pieszo-jezdnych, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku studium.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wskazać w centrum Nałęczowa place miejskie i ulice stanowiące ciągi pieszo-jezdne, w stosunku do których obowiązuje ograniczenie lub zakaz ruchu kołowego.

5. Transport samochodowy

Transport zbiorowy

Rekomenduje się rozbudowę systemu autobusowej i busowej komunikacji zbiorowej, w celu poprawy połączeń miasta ze stacją kolejową Nałęczów w Drzewcach oraz między miejscowościami gminy, a także połączeń z miejscowościami turystycznymi sąsiednich gmin.

Rekomenduje się organizację zbiorowej komunikacji obwodowej dla obsługi miasta Nałęczowa.

Najkorzystniejszym terenem pod budowę dworca lub przystanku autobusowego, w powiązaniu z centrum obsługi turystów, jest teren w centrum miasta i uzdrowiska przy ulicy Poniatowskiego. Niezbędna jest modernizacja przystanków i miejsc obsługi podróżnych.

Rekomenduje się tworzenie mechanizmów współpracy pomiędzy władzami samorządowymi a firmami przewozowymi, w celu koordynacji działań i stworzenia optymalnych warunków obsługi mieszkańców, turystów i kuracjuszy.

Rekomenduje się organizację systemu komunikacji Nałęczowa w granicach strefy A i B ochrony uzdrowskiej w oparciu o samochody z napędem elektrycznym lub hybrydowym.

Komunikacja w uzdrowisku

Położenie Nałęczowa w kotlinie otoczonej wzgórzami powoduje, że miasto tworzy dość zwarty zespół zabudowy, wzbogacony terenami parków i zieleńców. Podstawowe funkcje uzdrowskie i miejskie centrum usługowe i administracyjne koncentrują się w jednym rejonie. Taki układ miasta pozwala na budowę miejskiego systemu komunikacji obwodowej, w połączeniu z głównymi węzłami komunikacyjnymi poza centrum miasta.

Utrudnieniem są zbyt wąskie przekroje wielu ulic, bez możliwości ich poszerzenia ze względu na istniejącą zabudowę lub ukształtowanie terenu.

Z uwagi na warunki ochrony czystości powietrza i klimatu uzdrowiska, rekomenduje się budowę systemu transportu miejskiego w oparciu o samochody elektryczne.

Wady samochodów elektrycznych – osiągnięta niska prędkość i niewielki zasięg odległości od terminali umożliwiających ładowanie akumulatorów nie mają znaczenia w wypadku Nałęczowa, ze względu na ograniczony zasięg obsługi. Natomiast podstawowe zalety tych pojazdów – brak emisji spalin, cicha praca silnika – są niezwykle istotne dla komfortu akustycznego i czystości powietrza w uzdrowisku.

Przykładem wdrażania systemu transportu w oparciu o samochody elektryczne lub hybrydowe jest projekt EVUE Elektryczne pojazdy w miejskiej Europie, realizowany w ramach Programu URBACT II, jako jeden z programów celu 3 polityki spójności (Europejska Współpraca Terytorialna). Najważniejszym wyzwaniem, przed jakim stoją partnerzy projektu EVUE, jest zapewnienie bezpieczeństwa i gwarancji sprawnego działania transportu

miejskiego, optymalizacja kosztów eksploatacji, brak dostępnej infrastruktury, doświadczeń i uregulowań formalno-prawnych.

Parkowanie

Ilość miejsc parkingowych w stosunku do potrzeb jest dalece niewystarczająca.

Cechy struktury miasta – centrum miasta z koncentracją usług i głównym węzłem komunikacyjnym jest równocześnie centrum strefy A uzdrowiska; bogata rzeźba terenu utrudnia uzyskanie parametrów technicznych dróg wymaganych przepisami – nie pozwalają na rozwiązanie problemu parkowania w sposób w pełni odpowiadający potrzebom, zwłaszcza w okresach zwiększonego ruchu turystycznego.

W granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej nie dopuszcza się lokalizacji parkingów o liczbie miejsc postojowych większej niż 10% miejsc sanatoryjnych.

Wskazuje się następujące działania:

- 1) wyznaczenie w miejscowych planach, na podstawie analizy potrzeb i możliwości terenowych, miejsc postojowych na pozyskanych na ten cel terenach oraz w zatokach ulicznych, zwłaszcza w rejonach skrzyżowań ulic i obiektów generujących duży ruch samochodowy,
- 2) wyznaczenie w planach miejscowych parkingów strategicznych w systemie „parkuj i jedź” w rejonie dworca kolejowego oraz przy głównych węzłach komunikacyjnych w Strzelcach i Sadurkach, po realizacji obwodnicy Nałęczowa – w powiązaniu z rozbudową systemu komunikacji zbiorowej,
- 3) organizacja systemu miejskiej komunikacji zbiorowej, funkcjonującej w centrum miasta i w rejonach istniejącej i projektowanej zwartej zabudowy miejskiej,
- 4) rozbudowa i modernizacja systemu ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż ulic i terenów zielonych, wspomagających system komunikacji miejskiej.

Wskazuje się tereny pod rozbudowę i budowę placów postojowych w rejonach skrzyżowań dróg i ulic oraz przy terenach usługowych generujących duży ruch samochodowy, zgodnie z rysunkiem studium.

Obsługa komunikacji samochodowej

Wskazuje się tereny istniejących i projektowanych stacji paliw płynnych i gazowych w rejonach skrzyżowań dróg zbiorczych i węzłów obwodnicy Nałęczowa, zgodnie z rysunkiem Studium.

Dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi transportu samochodowego na wyznaczonych w studium obszarach zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU, usług i produkcji U/P oraz produkcji P.

6. Szlaki turystyki rowerowej i ścieżki rowerowe

Określa się szlaki turystyki rowerowej do urządzenia i przebudowy w celu osiągnięcia standardów odpowiadających ich atrakcyjności:

- szlak rowerowy ponadregionalny: Kazimierz Dolny – Rzeczyca – Rąblów – Stanisławka – Kębło – Wąwolnica – Nałęczów – Wojciechów – Miłocin – Motycz – Dąbrowica – Lublin Muzeum Wsi Lubelskiej;
- szlak rowerowy regionalny: Lublin – Charz B – Nałęczów – Wąwolnica – Rąblów – Rzeczyca – Wylągi – Kazimierz Dolny;
- projektowany szlak rowerowy regionalny: łącznik do Szlaku Nitką Kolejki Wąskotorowej, Kębło – Wąwolnica – Zarzeka – stacja Nałęczów w Drzewcach;
- projektowany szlak rowerowy regionalny: Poniatowa – Kraczewice – Szczuczki – Wojciechów – Nowy Gaj – Nałęczów (kontynuacja szlaku z Garbowa do Nałęczowa);
- projektowany szlak młynów wodnych rzeki Bystrej lokalny: Palikije – Nowy Gaj – Nałęczów – Wąwolnica – Bartłomiejowice – Celejów – Wierzchoniów – Bochothnica;
- szlak rowerowy lokalny (Nałęczowski Szlak Rowerowy): Puławy – Skowieszyn – Pożóg – Klementowice – Drzewce – Wąwolnica – Stary Gaj – Wojciechów.

Wskazuje się celowość budowy układu ścieżek rowerowych o funkcjach rekreacyjnych, krajoznawczych oraz wspomagających komunikację lokalną, jako alternatywny i przyjazny dla środowiska środek transportu. Przebieg podstawowych tras ścieżek rowerowych wskazany jest na rysunku studium. Układ ścieżek stanowić ma część ogólnopolskiego Programu VeloPoland, wpisującego się w Europejska Sieć Tras Rowerowych EuroVelo.

Rekomenduje się urządzenie ścieżek rowerowych wzdłuż szlaków turystycznych oraz dróg łączących obszary zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i usług w miejscowościach gminy z centrum Nałęczowa oraz łączących tereny atrakcyjne pod względem przyrodniczym, krajobrazowym i kulturowym, nie wyznaczonych na rysunku Studium.

Rekomenduje się podjęcie działań w celu zapewnienia bezkolizyjnych przejść szlaków i ścieżek rowerowych przez tereny kolejowe i projektowanej obwodnicy Nałęczowa.

VII. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

1. Cele i kierunki rozwoju

Wyznaczenie w Studium nowych obszarów rozwoju przestrzennego miasta i gminy powoduje konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Zakres rozbudowy i rozwiązania techniczne są zależne od lokalizacji zabudowy w stosunku do istniejących instalacji oraz ukształtowania terenu.

Przyjmuje się zasadę prowadzenia przewodów przesyłowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

Celem rozwoju systemów infrastruktury jest:

- poprawa standardu usług komunalnych i standardu życia ludności,
- zwiększenie niezawodności systemów, zminimalizowanie niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- poprawa klasy czystości wód płynących rzek Bystrej i Bochothniczanki,
- sukcesywna likwidacja zbiorników bezodpływowych gromadzących ścieki oraz indywidualnych ujęć wody w zespołach zabudowy,



- obsługa planowanych terenów zabudowy wskazanych w Studium.

2. Zaopatrzenie w wodę

Przyjmuje się, że zbiorowe zaopatrzenie w wodę obejmie 100% użytkowników w granicach miasta Nałęczowa oraz 98% użytkowników w gminie Nałęczów.

Do czasu zakończenia rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej oraz na terenach, dla których ze względów technicznych lub ekonomicznych brak uzasadnienia dla doprowadzenia wodociągów zbiorczych, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych lub ujęć własnych.

Ustala się zaopatrzenie w wodę z następujących źródeł:

- wodociąg miejski zasilany z ujęcia wody „Nałęczów” ze stacją uzdatniania w Charzu A, zaopatrujący w wodę miasto Nałęczów oraz obręby: Nałęczów Kolonia, Strzelce, Bochothnica, Bochothnica Kolonia, Antopol, Sadurki, Cynków, Charz A, Charz B, Chruszczów, Chruszczów Kolonia;
- wodociąg wiejski czerpiący wodę z ujęcia wody „Piotrowice” wraz ze stacją uzdatniania Piotrowicach, zaopatrujący miejscowości: Bronice, Bronice Kolonia, Piotrowice, Drzewce, Drzewce Kolonia, Ludwinów, Paulinów i Czesławice;
- dopuszcza się pobór wody dla wodociągu wiejskiego z rezerwowego ujęcia wody w Drzewcach Kolonii przy budynku szkoły podstawowej, po jego modernizacji;
- wodociąg lokalny zaopatrujący w wodę obiekty Zakładu Leczniczego Uzdrawiska Nałęczów, położony w obrębie Parku Zdrojowego.

Wskazuje się konieczność rozbudowy sieci wodociągowych dla doprowadzania wody do wszystkich użytkowników w mieście i gminie. Rozbudowa sieci wodociągowych powinna przebiegać w układzie pierścieniowym, z uwzględnieniem współpracy układów wodociągowych, w celu stworzenia optymalnych warunków dostawy wody i zapobiegania awariom.

Obowiązuje zachowanie stref ochrony sanitarnej bezpośredniej ujęć wody, zamykających się w granicach ogrodzeń, oraz dla ujęcia wody „Nałęczów” w Charzu A stref ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej, zgodnie z rysunkiem Studium. Dla ujęcia „Piotrowice” nie wyznacza się strefy ochrony pośredniej.

Dopuszcza się budowę własnych ujęć wody dla obiektów lecznictwa uzdrowiskowego oraz usług sportu, rekreacji, odnowy biologicznej i zespołów zabudowy, w miarę potrzeb.

Zachowuje się i dopuszcza się rozbudowę istniejących ujęć wód mineralnych dla zakładów produkujących wodę butelkowaną: „Nałęczowianka” w Bochothnicy Kolonii oraz „Cisowianka” w Drzewcach; dopuszcza się budowę nowych ujęć na potrzeby produkcji wód mineralnych i stołowych butelkowanych.

3. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

Kanalizacja sanitarna

Przyjmuje się jako zasadę, że odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej obejmie 100% mieszkańców i użytkowników w granicach miasta Nałęczowa oraz około 80% użytkowników w gminie Nałęczów. Objęcie systemem zbiorczego odprowadzenia

ścieków obszaru miasta i gminy jest niezbędne dla ochrony czystości wód podziemnych i powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem. Konieczna jest modernizacja sieci kanalizacyjnej w celu zapewnienia pełnej obsługi mieszkańców i użytkowników w granicach wyznaczonej przez Wojewodę aglomeracji Nałęczów, obejmującej istniejące i projektowane zespoły zwartej zabudowy.

Jest to jednocześnie warunek rozwoju funkcji turystycznych, usług i produkcji oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich.

Ustala się odprowadzenie ścieków z obszaru miasta i gminy do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Nałęczowie, poprzez zbiorczy układ kanalizacji sanitarnej rozdzielczej działający w systemie grawitacyjno-pompowym. Odbiornikiem wód pościekowych jest rzeka Bystra.

Nie planuje się odrębnego systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej dla północnej części gminy, ze względu na niedostatek cieków wodnych mogących stanowić odbiorniki wód pościekowych.

Zachowuje się lokalne systemy kanalizacji sanitarnej:

- obsługujący Wytwórnę Wód Mineralnych „Cisowianka” w Drzewcach, z oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną o wydajności 300 m³/d z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do Strumyka Olszowieckiego,
- obsługujący gospodarstwo rolnicze w Czesławicach, z oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną o wydajności 40 m³/d i odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do zespołu stawów.

Realizacja systemu kanalizacji sanitarnej skutkuje koniecznością likwidacji indywidualnych zbiorników ścieków na terenach, które obsługuje.

Dopuszcza się budowę lokalnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych dla obsługi zespołów zabudowy lub obiektów o funkcjach zdrowia, turystyki, sportu, usług i produkcji, pod warunkiem odprowadzenia oczyszczonych ścieków do odbiornika o wystarczającym przepływie wody, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym.

Dopuszcza się stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub produkcyjnej lokalizowanej poza zasięgiem miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – pod warunkiem zastosowania technologii zapewniającej prawidłowe ich funkcjonowanie w warstwie lessu.

Dla zabudowy rozproszonej na terenach wiejskich dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych i odprowadzenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Nałęczowie wyspecjalizowanym transportem.

Prowadzona jest modernizacja i rozbudowa miejskiej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej, w celu dostosowania technologii oczyszczania do przepisów obowiązującego prawa, poprawy stanu technicznego obiektów i urządzeń, budowy punktu zlewnego oraz zwiększenia przepustowości oczyszczalni dla odbioru ścieków z rozbudowywanej sieci kanalizacyjnej i z projektowanych kompleksów basenów. Oczyszczalnia po rozbudowie i modernizacji zapewni racjonalną gospodarkę ściekami przez okres 30 lat, a jej działanie, dzięki zastosowaniu nowoczesnych technologii, będzie nieuciążliwe dla środowiska.



Wydajność oczyszczalni po modernizacji wyniesie:

$Q_{d\acute{s}r} = 2200 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{d\text{max}} = 3080 \text{ m}^3/\text{d}$.

Jest to wielkość wystarczająca dla RLM (równoważnej liczby mieszkańców) = 12.467, co zapewni odbiór ścieków ze skanalizowanej aglomeracji Nałęczów (RLM = 7000) oraz pozostałej części gminy, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej lub dowożonych transportem asenizacyjnym.

Przy przebudowie oczyszczalni stosuje się technologie zabezpieczające przed możliwością przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych, rzeki Bystrej, a przede wszystkim do wód leczniczych. Bezawaryjne działanie oczyszczalni jest szczególnie ważne ze względu na jej usytuowanie w odległości około 400 m od strefy A ochrony uzdrowiskowej.

Działanie oczyszczalni – stopień czystości wód pościekowych, emisja zanieczyszczeń do atmosfery, emisja hałasu od urządzeń oczyszczalni – powinno być systematycznie monitorowane.

Niezbędne jest zastosowanie rozwiązań pozwalających na zminimalizowanie skutków ewentualnych awarii funkcjonowania oczyszczalni do stanu niezagrażającego środowisku.

Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe i roztopowe z obszaru zwartej zabudowy w centrum miasta należy odprowadzać do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej wyposażonej w urządzenia oczyszczające, po jego rozbudowie. Odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest rzeka Bystra.

Do czasu budowy i uruchomienia kanalizacji deszczowej, oraz na obszarach na których ze względów technicznych i ekonomicznych nie przewiduje się jej budowy – wody opadowe z terenów produkcji, usług, ulic i placów postojowych, po wstępnym oczyszczeniu z zawieszin i substancji ropopochodnych należy odprowadzać do cieków wodnych, do studni chłonnych lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W liniach rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów pieszo-jezdnym o spadku podłużnym powyżej 5% należy umieścić systemy urządzeń drenujących, kierujące nadmiar wód opadowych do studni chłonnych.

Wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej oraz usług nie powodujących zanieczyszczeń wód i gleby należy odprowadzać do gruntu na terenie działki własnej.

4. Gospodarka energetyczna

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przyjmuje się następujące zasady rozwoju systemów zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zaopatrzenie miasta i gminy w energię elektryczną z GPZ 110/15 kV w Nałęczowie, zasilanego z napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Puławy Rudy – Poniatowa;



- projektuje się modernizację i rozbudowę GPZ oraz budowę nowej linii WN 110 kV relacji Nałęczów – Garbów; ustala się zasadę budowy nowej linii WN110 kV jako kablowej w granicach istniejącej i projektowanej zabudowy miejskiej;
- projektowany przebieg linii WN 110 kV Nałęczów – Garbów jest wskazany na rysunku Studium;
- projektuje się przebudowę odcinków istniejącej linii na kablowe w granicach zwartej zabudowy miejskiej, na terenach zieleni w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej oraz na terenie rozlewni wód mineralnych „Nałęczowi anka”;
- projektuje się sukcesywną modernizację i rozbudowę istniejących sieci magistralnych średniego i niskiego napięcia dla obsługi istniejącej i planowanej zabudowy.

Dla terenów w granicach strefy A i B ochrony uzdrowiskowej, strefy ochrony konserwatorskiej zespołu architektoniczno-krajobrazowego Nałęczowa, zwartej zabudowy miejskiej i parków miejskich ustala się zasadę przebudowy istniejących oraz budowę nowych linii SN i nn jako kablowych oraz budowę wewnętrznych stacji transformatorowych. Dla całego obszaru miasta i gminy Nałęczów postuluje się przebudowę istniejących oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych, w celu zmniejszenia szkodliwego oddziaływania elementów sieciowych na środowisko i krajobraz.

Lokalizacja stacji transformatorowych i przebieg sieci średniego napięcia będą określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Szerokość pasa technicznego stanowiącego strefę ochronną dla linii napowietrznych WN 110 kV wynosi 40 m (po 20 m od osi linii po obu jej stronach), a dla linii SN 15 kV - 15 m (po 7,5 m od osi linii po obu jej stronach). W strefach ochronnych należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu terenu i przy zalesieniach i zadrzewieniach zgodnie z obowiązującymi przepisami; obowiązuje uzgodnienie planowanych lokalizacji z właścicielem sieci.

Szerokość pasa technicznego dla linii kablowych prowadzonych poza liniami rozgraniczającymi dróg wynosi 1,0 m; w pasie nie dopuszcza się sadzenia drzew i zabudowy kubaturowej.

Zaopatrzenie w gaz

Ustala się jako zasadę pokrycie potrzeb z zakresie użycia gazu przewodowego na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, przygotowania posiłków i ciepłej wody oraz na potrzeby usług dla całego obszaru miasta i gminy. Zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjnej 1° WC/SC w Charzu A, zasilanej z gazociągu magistralnego DN 700 dwoma przewodami gazowymi wysokoprężnymi.

Planuje się sukcesywną rozbudowę sieci gazowej przesyłowej i rozdzielczej, wraz z rozbudową i modernizacją istniejących oraz budową nowych stacji redukcyjnych gazu 2°, w miarę potrzeb; etapowanie rozbudowy sieci uzależnione jest od opłacalności inwestycji.

Wskazuje się celowość stosowania gazu jako czynnika najbardziej ekonomicznego do ogrzewania zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług. Pozwoli to na poprawę standardów wyposażenia zabudowy i zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia zostanie określona w planach miejscowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; orientacyjna szerokość strefy wynosi 6,0 m.

Zaopatrzenie w ciepło

Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i gospodarczych ze źródeł lokalnych i kotłowni osiedlowych; nie planuje się budowy centralnego systemu zaopatrzenia w ciepło.

Ustala się zasadę stosowania jako źródła ciepła energii elektrycznej, gazu przewodowego, biopaliw lub energii odnawialnych, z wykluczeniem paliw stałych nie będących biopaliwem.

Na całym obszarze miasta i gminy nie dopuszcza się w nowo lokalizowanych budynkach oraz w lokalnych kotłowniach stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyjątkiem biopaliw stałych.

Energia ze źródeł odnawialnych

Postuluje się podjęcie działań w celu zwiększenia udziału energii ze źródeł odnawialnych do celów grzewczych i gospodarczych, a także dla potrzeb rekreacji, sportu i lecznictwa uzdrowiskowego. Wykorzystanie „czystej” energii jest szczególnie istotne dla Nałęczowa – ze względu na ochronę wyjątkowych walorów środowiska, klimatu i czystości atmosfery, a także dla zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego przez dywersyfikację źródeł energii.

Ze względu na warunki przyrodnicze, klimatyczne i uzdrowiskowe Nałęczowa wskazuje się do wykorzystania następujące typy energii odnawialnych:

- Energia słoneczna – ze względu na wyjątkowo korzystne warunki nasłonecznienia na obszarze Płaskowyżu Nałęczowskiego; istotne jest również, że największe zasoby energii słonecznej są dostępne w lecie, kiedy w wyniku zwiększonego napływu turystów i kuracjuszy wzrasta zapotrzebowanie na energię.

Przy projektowaniu nowej zabudowy lub modernizacji budynków istniejących z zastosowaniem kolektorów słonecznych należy uwzględnić warunki prawnej i planistycznej ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów.

- Energia geotermiczna – stosowanie pomp ciepłych wykorzystujących różnice temperatur pomiędzy powierzchnią ziemi a warstwą głębszą; możliwe jest stosowanie różnych typów pomp w zależności od warunków na działce budowlanej. Stosowanie pomp ciepłych nie zakłóca równowagi środowiska przyrodniczego, pompy nie są widoczne, nie stanowią więc elementu dysharmonizującego.
- Biopaliwa – celowe jest wykorzystanie na obszarach wiejskich energii powstałej ze spalania słomy, stanowiącej biopaliwo o korzystnych właściwościach cieplnych i powszechnie dostępne; spalanie słomy nie powoduje szkodliwego oddziaływania na środowisko. Ze względu na wysokie klasy bonitacyjne gleb, cenne do wykorzystania rolniczego i ogrodniczego, charakter upraw polowych oraz walory krajobrazowe gminy niewłaściwe i nieopłacalne byłoby zakładanie plantacji roślin wysokoenergetycznych; dopuszczalne jest jedynie wykorzystanie odpadów produkcji rolniczej.
- Wody geotermalne – na podstawie wyników przeprowadzonych badań można stwierdzić, że Płaskowyż Nałęczowski leży poza obszarem występowania wód geotermalnych o szczególnie korzystnych parametrach temperatury, stopnia zasolenia i głębokości występowania, nie oznacza to jednak, że wykorzystanie ciepła wód geotermalnych jest

niemożliwe lub nieopłacalne. Dla Nałęczowa szczególną wartością, atrakcją turystyczną i elementem lecznictwa uzdrowiskowego może być budowa zespołu basenów otwartych i zamkniętych o funkcji sportowej, rekreacyjnej, odnowy biologicznej oraz leczniczej, ogrzewanych wodą geotermalną.

Wskazuje się celowość prowadzenia prac badawczych, budowy obiektów i urządzeń służących rozpoznaniu i pozyskiwaniu wód termalnych oraz wykorzystania wód do celów sportowych, rekreacyjnych i leczniczych. Ze względu na brak aktualnych badań w Studium nie wyznacza się terenów na ten cel. Dopuszcza się przeznaczenie w miejscowych planach terenów nie wyznaczonych w Studium na prowadzenie badań i budowę instalacji działających w oparciu o energię wód geotermalnych, pod warunkiem zgodności z pozostałymi ustaleniami Studium.

- Energia wiatrowa

Wykorzystanie energii wiatru wiąże się z negatywnym oddziaływaniem elektrowni wiatrowych na przyrodę, bezpieczeństwo publiczne, walory turystyczno-wypoczynkowe i uzdrowiskowe, kulturowe i historyczne, krajobraz.

Szczególnie niekorzystne oddziaływania tworzą:

- uciążliwość hałasowa - zwłaszcza hałas o niskich częstotliwościach, oddziałujący na układ nerwowy, sercowo-naczyniowy i płucny,
- efekt migającego cienia, a nocą migające refleksy świetlne, spowodowane ruchem łopatek wirników,
- agresywna forma elektrowni w przestrzeni, mogąca naruszać historycznie ukształtowaną harmonię przyrodniczo-kulturową krajobrazu i obniżenie walorów turystyczno-rekreacyjnych.

Nałęczów wraz z Kazimierzem i Puławami zalicza się do obszarów o bardzo wysokich walorach krajoznawczych i wypoczynkowych, o znaczeniu krajowym. Cenne obszary turystyczno-wypoczynkowe są chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody przed wprowadzeniem funkcji mogących spowodować pogorszenie warunków wypoczynkowych i krajoznawczych.

Ze względu na uwarunkowania prawne wykluczona jest realizacja elektrowni wiatrowych w granicach stref A i B ochrony uzdrowiskowej oraz w lasach ochronnych.

Ochrony przed negatywnym oddziaływaniem elektrowni wiatrowych wymagają:

- obszar Kazimierskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny – zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody,
- obszar projektowanego Wąwolnickiego Parku Agroekologicznego,
- obszar strefy C ochrony uzdrowiskowej,
- punkty i panoramy widokowe,
- szlaki turystyczne, obszary o funkcji turystyczno-wypoczynkowej,
- korytarze ekologiczne o randze regionalnej i lokalnej, obszary ekologicznego systemu obszarów chronionych,
- obszary zwartej zabudowy miasta i wsi.

Niezależnie od powyższych ograniczeń należy stwierdzić, że budowa elektrowni wiatrowych w gminie Nałęczów nie ma uzasadnienia ekonomicznego, ze względu na przewagę wiatrów słabych i bardzo słabych, z dużym udziałem ciszy.

Na całym obszarze miasta i gminy Nałęczów nie dopuszcza się budowy elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem małych elektrowni o mocy nie przekraczającej 50 W lokalizowanych w gminie Nałęczów z wykluczeniem obszarów:

- stref A, B i C ochrony uzdrowskiej,
- Kazimierskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną,
- stref ochrony konserwatorskiej,
- ekologicznego systemu obszarów chronionych, korytarzy ekologicznych o randze regionalnej i lokalnej,
- obszaru „Zielonego Pierścienia” tworzącego czynną ochronę fizjonomii krajobrazu,
- projektowanego Wąwolnickiego Parku Agroekologicznego,
- w odległości nie mniejszej niż 100 m od istniejących i projektowanych pomników przyrody, drzew o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych wskazanych na rysunkach studium, strefy ochrony źródłiskowej „Cynków”,
- w odległości nie mniejszej niż 100 m od granic zabytków wpisanych do rejestru, ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz wskazanych w studium obiektów o wartościach kulturowych i historycznych oraz dóbr kultury współczesnej,
- zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- lasów i małopowierzchniowych terenów leśnych,
- w odległości nie mniejszej niż 50 m od granic wąwozów i skarp,
- w granicach zwartej zabudowy wsi,
- w granicach projektowanego nałęczowskiego parku kulturowego – nie określonych w studium.

5. Telekomunikacja

Przyjmuje się jako zasadę, że operatorzy sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych będą prowadzić działania mające na celu uzyskanie pełnej dostępności do sieci oraz poprawę standardu usług.

Działania będą obejmować rozbudowę cyfrowych central telefonicznych, budowę nowych linii kablowych magistralnych i instalacji radiowych. Lokalizacja sieci telekomunikacyjnych będzie wskazana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z odrębnymi przepisami, w tym z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Postuluje się modernizację i rozwój sieci teleinformatycznych, w tym infrastruktury światłowodowej, w celu objęcia całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej wskazuje się celowość rozwoju szerokopasmowego dostępu do internetu, rozwój sieci bezprzewodowych, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do internetu.



Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej w mieście i gminie Nałęczów jest regulowana, między innymi, następującymi aktami prawnymi:

- art. 38 ust. 1 pkt 1 lit. j ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
- art. 46 i 47 ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Zgodnie z wymienionymi przepisami, obowiązują następujące zasady lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych:

- w granicach strefy **A** ochrony uzdrowiskowej nie dopuszcza się lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów i urządzeń, które mogą utrudniać lub zakłócać przebywanie pacjentów na tym obszarze, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej,
- w granicach strefy **B** ochrony uzdrowiskowej, w odległości mniejszej niż 500 m od granicy obszaru strefy ochronnej A, obowiązuje zakaz lokalizacji i uruchamiania urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zaliczenie stacji bazowej telefonii komórkowej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko uzależnione jest od mocy urządzenia i zakresu oddziaływania oraz od stopnia ewentualnego szkodliwego wpływu na obszary o walorach przyrodniczo-krajobrazowych, historycznych, kulturowych, archeologicznych, uzdrowiskowych,
- lokalizowanie stacji bazowych w granicach strefy **C** ochrony uzdrowiskowej oraz na pozostałym obszarze gminy podlega tym samym uwarunkowaniom – przedsięwzięcie może być kwalifikowane jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli ma być lokalizowane na obszarach podlegających ochronie prawnej lub planistycznej ze względu na wartości przyrodnicze, krajobrazowe lub kulturowe.

6. Gospodarka odpadami

W granicach Gminy Nałęczów, podlegającej szczególnej ochronie jako gmina uzdrowiskowa, nie planuje się budowy składowiska odpadów stałych ani instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych na składowisko odpadów komunalnych położone poza granicami gminy Nałęczów, zarządzane wspólnie przez gminy tworzące Celowy Związek Gmin PROEKOB z siedzibą w Bełżycach.

Ustala się jako zasadę rozwój systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscach ich powstawania oraz działania Gminy na rzecz:

- selektywnej zbiórki surowców wtórnych przeznaczonych do sprzedaży, w tym tworzenie gminnych punktów selektywnego gromadzenia odpadów,
- selektywnej zbiórki odpadów organicznych i odpadów zielonych do kompostowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zorganizowanego odbioru odpadów wielkogabarytowych, zużytych sprzętów elektrycznych i elektronicznych oraz odpadów z remontów,
- nadzoru nad gospodarką odpadami niebezpiecznymi,
- likwidacji i rekultywacji wysypisk odpadów,
- rozwoju świadomości ekologicznej mieszkańców;

zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym programem utrzymania porządku i czystości w gminie.

VIII. Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów

1. Strefy funkcjonalno-przestrzenne

W obszarze miasta i gminy wydziela się następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne o wskazanym dominującym przeznaczeniu terenów:

- Strefa 1: obszar strefy A ochrony uzdrowiskowej,
- Strefa 2: obszar zabudowy pensjonatowej i projektowanego parku miejskiego - Nałęczów i Nałęczów Kolonia,
- Strefa 3: obszar zabudowy jednorodzinnej w Nałęczowie Kolonii,
- Strefa 4: obszar zabudowy wielorodzinnej i pensjonatowej pomiędzy ulicami Kolejową i Poniatowskiego w Nałęczowie,
- Strefa 5: obszar zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej w Bochothnicy,
- Strefa 6: obszar centrum usługowo-administracyjnego i zabudowy pensjonatowej w Nałęczowie,
- Strefa 7: obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej, produkcji, turystyki, zespół kościoła Św. Jana Chrzciciela w Bochothnicy,
- Strefa 8: obszar zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz projektowanego cmentarza komunalnego w Bochothnicy,
- Strefa 9: obszar zabudowy mieszkaniowej Charza B,
- Strefa 10: obszar zabudowy mieszkaniowej Charza A,
- Strefa 11: obszar istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w Chruszczowie,
- Strefa 12: obszar zachodniej części doliny rzeki Bystrej,
- Strefa 13: obszar wąwozów Charza,
- Strefa 14: obszar wierzchowiny Charza,
- Strefa 15: obszar południowej części doliny rzeki Bystrej,
- Strefa 16: obszar wierzchowiny Bochothnickiej,
- Strefa 17: obszar zachodniej części doliny rzeki Bochothniczanki i terenów rolnych w Bochothnicy,
- Strefa 18: obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowej w Strzelcach,



- Strefa 19: obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowej i terenów rolnych w Chruszczowie Kolonii,
- Strefa 20: obszar istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zieleni nieurządzonej i terenów rolnych w Strzelcach Kolonii,
- Strefa 21: obszar istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów rolnych w Bochothnicy Kolonii,
- Strefa 22: obszar zabudowy mieszkaniowej, terenów rolnych i leśnych w Bochothnicy Kolonii,
- Strefa 23: obszar doliny cieku wodnego, zespołu dworsko-parkowego w Antopolu i terenów rolnych w Bochothnicy kolonii,
- Strefa 24: obszar istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, łąk i terenów rolnych w Sadurkach,
- Strefa 25: obszar wsi Sadurki,
- Strefa 26: obszar terenów rolnych w rozproszona zabudową w Sadurkach,
- Strefa 27: obszar doliny Ciemięgi,
- Strefa 28: obszar terenów rolnych i leśnych Cynkowa,
- Strefa 29: obszar istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów rolnych w Drzewcach Kolonii,
- Strefa 30: obszar rozproszonej zabudowy, terenów rolnych i wąwozów w Drzewcach,
- Strefa 31: obszar istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w Drzewcach,
- Strefa 32: obszar rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i terenów rolnych w Piotrowicach,
- Strefa 33: obszar wsi Piotrowice,
- Strefa 34: obszar wsi Czesławice,
- Strefa 35: obszar zespołu dworsko-parkowego i terenów rolnych w Czesławicach,
- Strefa 36: obszar wsi Ludwinów,
- Strefa 37: obszar wsi Paulinów,
- Strefa 38: obszar wsi Drzewce – część wschodnia,
- Strefa 39: obszar wsi Drzewce – część zachodnia,
- Strefa 40: obszar wsi Bronice,
- Strefa 41: obszar południowej części doliny Strumyka Olszowieckiego,
- Strefa 42: obszar północnej części doliny Strumyka Olszowieckiego, zespołu pałacowo-parkowego i terenów rolnych w Bronicach,
- Strefa 43: obszar wsi Bronice Kolonia.

2. Funkcje obszarów

W granicach stref funkcjonalno-przestrzennych wyznacza się obszary i tereny o wskazanym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania:

2.1. Zabudowa mieszkaniowa

Tereny zabudowy wielorodzinnej – MW, MWIII, MW1¹

Wskazuje się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone literami **MW** i **MWIII** oraz symbolem literowo-cyfrowym **MW1¹** na rysunku studium.

Na terenach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się ponadto lokalizację zabudowy pensjonatowej, usług publicznych, usług turystyki i rekreacji, usług komercyjnych o charakterze niekolidującym z podstawową funkcją terenów, nieuciążliwej działalności gospodarczej nie powodującej obciążenia ruchem samochodowym, obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej – jako wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny. **Dodatkowo w terenie oznaczonym symbolem literowo-cyfrowym MW1 dopuszcza się lokalizację usług hotelarskich, usług zdrowia, kultury i nauki.¹**

Maksymalna wysokość nowej zabudowy w granicach miasta – 4 kondygnacje, na terenach wiejskich – 3 kondygnacje.

W terenie MW1 dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy oraz jej rozbudowę i przebudowę bez możliwości nadbudowy.

W terenie MW1 maksymalna wysokość nowej zabudowy – 3 kondygnacje, nie więcej niż 12 m.¹

Dla terenu oznaczonego symbolem **MWIII** położonego przy ulicy Spółdzielczej w jednostce urbanistycznej 2 ustala się dla budynków położonych wzdłuż ulicy maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, dla budynków sytuowanych w głębi działki dopuszcza się maksymalną wysokość 2 kondygnacje, w dostosowaniu do ukształtowania terenu.

Nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej; rekomenduje się sukcesywną renowację i przebudowę budynków dla poprawy ich walorów architektonicznych.

Nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach stref B i C ochrony uzdrowiskowej zgodnie z ustaleniami dla obszaru uzdrowiska; na terenach wiejskich nie mniej niż 30% powierzchni działki.

Tereny zabudowy pensjonatowej – MP, MP1¹, MPz

Wskazuje się tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone literami **MP** i **MPz** oraz symbolem literowo-cyfrowym **MP1¹** na rysunku studium.

Na terenach oznaczonych literami **MP** i symbolem literowo-cyfrowym **MP1¹** dopuszcza się ponadto lokalizację wolnostojących lub wbudowanych obiektów usług turystyki, rekreacji, sportu, gastronomii, obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej; oraz dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wykluczeniu obszaru strefy A ochrony uzdrowiskowej. **Ponadto dla terenów oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym MP1 dopuszcza się lokalizację usług zdrowia, administracji, kultury, oświaty, w tym również budynki zamieszkania zbiorowego.¹**



Maksymalna wysokość nowej zabudowy – 4 kondygnacje, nie więcej niż 14,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

Maksymalna wysokość zabudowy w terenach oznaczonych symbolem MP1 położonych przy ul. Lipowej, ul. Słowiczej oraz przy ul. S. A. Poniatowskiego – 3 kondygnacje, nie więcej niż 12 m.¹

Dla terenów zabudowy pensjonatowej MP położonych wzdłuż ulicy Spółdzielczej, Lasockiego oraz wokół terenu UK oznaczonego symbolem numerem 37 – „Chaty Żeromskiego” w jednostce urbanistycznej 2 ustala się ograniczenie wysokości drugiej linii zabudowy, w głębi działek, do 2 kondygnacji naziemnych, w dostosowaniu do ukształtowania terenu.

Nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej; rekomenduje się sukcesywną renowację i przebudowę budynków dla poprawy ich walorów architektonicznych.

Minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach stref A, B i C ochrony uzdrowiskowej zgodnie z ustaleniami dla uzdrowiska.

Na pozostałym obszarze minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej.

Na terenie oznaczonym symbolem **MPz** położonym przy ulicy Kamieniak w jednostce urbanistycznej 11 dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej lub jednorodzinnej na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m², z udziałem powierzchni biologicznie czynnej jak dla strefy B.

Tereny zabudowy jednorodzinnej – **MN, MN1**¹

Wskazuje się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone literami **MN** oraz symbolem literowo-cyfrowym **MN1**¹ na rysunku Studium.

Na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej w strefie A ochrony uzdrowiskowej dopuszcza się zamiennie zabudowę pensjonatową; maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje; nie wyznacza się minimalnej powierzchni działki budowlanej; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej.

Dla projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej w granicach 18 strefy funkcjonalno-przestrzennej w Strzelcach ustala się:

- ~~obowiązuje przeprowadzenie procedury scalenia i wtórnego podziału działek na podstawie planu miejscowego, w którym zostanie określony układ komunikacji, podział na działki budowlane oraz obszar przestrzeni publicznej;~~
- dopuszcza się wyznaczenie w planie miejscowym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- dopuszcza się wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 4 kondygnacji, o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni terenu objętego scaleniem,
- obowiązuje wyznaczenie terenów usług publicznych oraz dopuszcza się wyznaczenie terenów usług nieuciążliwych, o powierzchni do ustalenia w planie miejscowym,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej,



- minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna do ustalenia w planie miejscowym, z zachowaniem standardów zabudowy wynikających z warunków ochrony środowiska i uzdrowiska Nałęczów.

Dla zabudowy jednorodzinnej na pozostałym obszarze ustala się:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy pensjonatowej i nieuciążliwych usług,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej i minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach stref B i C ochrony uzdrowiskowej zgodnie z ustaleniami dla uzdrowiska;
- minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie gminy: od 700 m² do 1200 m², do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 2 – 3 kondygnacje, do sprecyzowania w planach miejscowych,
- dla nowej i odtwarzanej zabudowy wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni oraz zagospodarowanie pasa terenu przylegającego do drogi zielenią wysoką i niską, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Studium.

Tereny zabudowy jednorodzinnej z zielenią – MNz

Wskazuje się tereny zabudowy jednorodzinnej z zielenią, oznaczone literami **MNz** na rysunku Studium.

Dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej na działkach o minimalnej powierzchni 1500 m², z udziałem powierzchni biologicznie czynnej jak dla strefy B – 50%.

Maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje, nie więcej niż 12 m.

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz zabudowy pensjonatowej o takich samych parametrach zabudowy; nie dopuszcza się lokalizacji funkcji usługowych i agroturystyki.

Tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – MN/RM, MN/RM1¹

Wskazuje się tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczone literami **MN/RM** i symbolem literowo-cyfrowym **MN/RM1¹** na rysunku studium.

Dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz nieuciążliwych usług, zabudowy pensjonatowej, gospodarstw agroturystycznych, obiektów obsługi produkcji rolnej;

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: od 700 m² do 1200 m², do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej; dla zabudowy zagrodowej nie wyznacza się powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje; dopuszcza się 3 kondygnacje w uzasadnionych wypadkach, do sprecyzowania w planach miejscowych.

Tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej – MU, MU1¹



Wskazuje się tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone literami **MU** i symbolem literowo-cyfrowym **MU1**¹ na rysunku Studium.

Dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz rzemiosła usługowego w obiektach wolnostojących lub wbudowanych, lokalizowanych na działce budowlanej łącznie lub zamiennie.

Dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji samochodowej z tym, że dla terenów **MU1**, za wyjątkiem lokalizacji i uruchamiania stacji paliw bliżej niż 500 m od granicy obszaru strefy A ochrony uzdrowskiej.¹

Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów produkcji.

Parametry zabudowy:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: od 1000 m² do 1500 m², do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla terenu MU1 położonego przy ul. Spacerowej 40% powierzchni działki budowlanej,¹
- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, przy czym dla terenu MU1 położonego:
 - przy ul. Dulębów 6 - 2 kondygnacje, nie więcej niż 10 m,
 - przy ul. Spacerowej 2 kondygnacje, nie więcej niż 10 m, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 3 kondygnacje, nie więcej niż 12 m, do sprecyzowania w planie miejscowym.¹

2.2. Zabudowa usługowa

Tereny zabudowy usługowej o charakterze usług publicznych – UA, UZ, UK, UO, UN, UKr, UKr1¹, UP, Ui

Wskazuje się tereny zabudowy usługowej o charakterze usług publicznych:

UA – usługi administracji,

UZ – usługi zdrowia,

UK – usługi kultury,

UO – usługi oświaty,

UN – usługi nauki,

UKr – kultu religijnego,

UP – usługi publiczne bez określenia funkcji,

Ui – usługi komunalne.

Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych wyłącznie jako mieszkania wiązane z funkcją usługową.

Parametry zabudowy:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: od 600 m² do 1500 m², do sprecyzowania w planach miejscowych,



- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje.

Dla terenu oznaczonego literami UA/KP położonego przy ulicach Poniatowskiego i 1 Maja w jednostce urbanistycznej 4 obowiązują następujące ustalenia:

- ustala się jako funkcję wiodącą – usługi administracji i plac miejski ogólnodostępny,
- dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych z wykluczeniem handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m²,
- nie dopuszcza się grodzenia działki,
- nie obowiązuje urządzenie powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje,
- wyłącznie przypadku lokalizacji urzędu miejskiego dopuszcza się dominantę wysokościową – nie wyższą niż 3 kondygnacje.

Tereny zabudowy usługowej o charakterze usług komercyjnych – U, U1¹, U2¹

Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o funkcjach usług handlu, gastronomii, usług dla ludności, rzemiosła usługowego.

Poza obszarem stref A, B i C ochrony uzdrowiskowej dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji samochodowej.

Teren oznaczony symbolem U1 zlokalizowany przy drodze wojewódzkiej nr 830 w miejscowości Bochothnica - Kolonia wskazuje się jako obszar na którym może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².¹

Teren oznaczony symbolem U2 zlokalizowany jest w obrębie Kolonia Nałęczów, obejmuje obszar dawnego ośrodka MSWiA (pustostan), w którym to obszarze realizowana jest inwestycja polegająca na dokończeniu budowy wraz adaptacją istniejącego budynku na potrzeby obiektu hotelowego.²

Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych wyłącznie związanych z funkcją usługową. – nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem U1 wyznaczonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.¹

W terenie oznaczonym symbolem U2 dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych towarzyszących funkcji usługowej, w tym lokale pracownicze.²

Parametry zabudowy:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: od 600 m² do 1500 m², do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem U1, nie więcej niż 12 m, z wyłączeniem terenu U1 położonego w Bochothnicy – Kolonii przy drodze wojewódzkiej nr 830, dla którego maksymalna wysokość to 2 kondygnacje, nie więcej niż 10m.¹

Dla terenu oznaczonego symbolem U1, zlokalizowanego po północnej stronie projektowanego parku miejskiego:



- minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniami dla strefy B ochrony uzdrowskiej zawartymi w rozdziale III. Zasady zagospodarowania Uzdrowiska Nałęczów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12 m¹.

Dla terenu oznaczonego symbolem U2:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej zgodnie z ustaleniami dla strefy B ochrony uzdrowskiej zawartymi w rozdziale III. Zasady zagospodarowania Uzdrowiska Nałęczów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: do ustalenia na etapie planu miejscowego².

Tereny zabudowy usługowej o charakterze usług komercyjnych oraz usługi zdrowia – U/UZ1

Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o funkcjach usług handlu, gastronomii, usług dla ludności, rzemiosła usługowego oraz zabudowę związaną ze świadczeniem usług zdrowia.

Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o charakterze usług komercyjnych oraz usług zdrowia w obiektach wolnostojących lub wbudowanych, lokalizowanych na działce budowlanej łącznie lub zamiennie.

Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych wyłącznie związanych z funkcją usługową. Parametry zabudowy:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500 m²,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje, nie więcej niż 14 m.¹

Tereny lecznictwa uzdrowskiego – UZu, UZu1¹, UZuK

Wskazuje się tereny lecznictwa uzdrowskiego, oznaczone literami **UZu** i symbolem literowo-cyfrowym **UZu1¹** na rysunku Studium.

Nie dopuszcza się lokalizacji innych funkcji.

Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych wyłącznie jako mieszkania wiążanego z funkcją podstawową – nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem UZu1 wyznaczonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.¹

Parametry zabudowy:

- nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje,
- dla terenu UZu1 maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje, nie więcej niż 14 m.¹

Dla terenu lecznictwa uzdrowskiego oznaczonego symbolem **UZuK**, położonego przy ulicy



Górskiego 9 w jednostce urbanistycznej 1, warunki zabudowy określone są w ustaleniach dla strefy A ochrony uzdrowskiej.

Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji – UT, UT1¹, UT/Z, US, US1¹

Wskazuje się tereny usług turystyki oznaczone literami **UT** i symbolem literowo-cyfrowym **UT1¹**, teren usług turystyki z zielenią oznaczony literami **UT/Z** oraz tereny sportu i rekreacji oznaczone literami **US** i symbolem literowo-cyfrowym **US1¹** na rysunku studium.

Dla terenów oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym **US1** dopuszcza się zlokalizowanie parkingów zgodnie z aktualnymi przepisami dotyczącymi lokalizowania parkingów w strefach ochrony uzdrowskiej.¹

Dopuszcza się zamiennie lokalizację usług zdrowia, kultury, obiektów i urzędzeń sportu, gastronomii, nauki i oświaty.

Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych wyłącznie jako mieszkania wiązane z funkcją podstawową – nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem **UT1** i **US1** wyznaczonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.¹

Parametry zabudowy:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: od 1000 m² do 2000 m², do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje.

Na terenie **UT/Z** położonym w Bronicach Kolonii w jednostce urbanistycznej 42 dopuszcza się lokalizację wymienionych powyżej usług o maksymalnej wysokości zabudowy: 2 kondygnacje, z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 65% powierzchni terenu.

2.3. Produkcja i usługi

Tereny produkcji i usług uciążliwych – P

Wskazuje się tereny produkcji i usług uciążliwych, oznaczone literą **P** na rysunku Studium.

Tereny stanowią istniejące zakłady produkcji mineralnej wody butelkowanej „Nałęczowianka” i „Cisowianka”.

Nie dopuszcza się lokalizacji innych funkcji zamiennych.

Dopuszcza się rozbudowę zakładów; nie określa się parametrów zabudowy i zagospodarowania działek.

Tereny usług i produkcji – U/P, U/P1¹

Wskazuje się tereny usług i produkcji, oznaczone literami **U/P** i symbolem literowo-cyfrowym **U/P1¹** na rysunku Studium.

Dopuszcza się lokalizację usług uciążliwych i nieuciążliwych, produkcji, obsługi komunikacji

samochodowej.

Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych wyłącznie jako mieszkania wiązane z funkcją podstawową – nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem U/P1 wyznaczonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.

W terenach **U/P1** wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.¹

Nie dopuszcza się lokalizacji innych funkcji.

Dopuszcza się rozbudowę zakładów; nie określa się parametrów zabudowy i zagospodarowania działek.

Parametry zabudowy:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: od 1000 m² do 2000 m², do sprecyzowania w planach miejscowych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje.

2.4. Cmentarze

Wskazuje się tereny istniejących i projektowanych cmentarzy, oznaczone literami **ZC** i symbolem literowo-cyfrowym **ZC1**¹ na rysunku Studium.

Wskazuje się strefę ochronną o szerokości 50 m od cmentarza, bez prawa zabudowy służącej na stały pobyt ludzi.

Dla terenów zlokalizowanych w odległości pomiędzy 50 m a 150 m od terenu **ZC1**, obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lokalizowania cmentarzy.¹

Zasady zagospodarowania cmentarzy regulują przepisy odrębne.

Wprowadzenie pochówków na zboczu skierowanych w stronę rzeki Bochońniczki na istniejącym i powiększonym cmentarzu parafialnym w 7 strefie funkcjonalno-przestrzennej należy poprzedzić wykonaniem badań hydrogeologicznych.

Wskazuje się teren wojennego cmentarza zamkniętego z zielenią towarzyszącą, oznaczonego literami **ZCd/Z**.

2.5. Tereny parków, parków leśnych, lasów i zalesień

Tereny parków – **ZP, ZP1**¹

Wskazuje się teren Parku Zdrojowego, oznaczony symbolem **ZPz/UZ/UK/US/UG**.

Ustalenia dotyczące Parku Zdrojowego ujęte są w ustaleniach dla Strefy A ochrony uzdrowskiej.

Wskazuje się teren projektowanego Parku Miejskiego, oznaczony literami **ZPm/UT/US/UK/UZ**.



Park ma stanowić ogólnodostępny teren zieleni parkowej, nieogrodzony, bogato urządzonej zielenią i wyposażony w obiekty małej architektury.

W granicach projektowanego parku dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcjach usług turystyki, zdrowia, sportu, kultury. Zagospodarowanie parku powinno być poprzedzone opracowaniem koncepcji zagospodarowania lub planu miejscowego, określających zasady zagospodarowania, przebieg ciągów pieszych i alejek spacerowych, kubaturę i rozmieszczenie obiektów usługowych, wyznaczony obszar przestrzeni publicznej.

Obowiązuje wyznaczenie nie mniej niż 60% powierzchni parku jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, urządzonej i zarządzanej przez właścicieli lokalizowanych w granicach parku funkcji usługowych.

Obowiązuje urządzenie pieszych alejek spacerowych łączących teren projektowanej zabudowy w Strzelcach z zabudową przy ulicy Armatnia Góra i Parkiem Zdrojowym.

Nie wyznacza się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

Maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje. Dopuszcza się dominanty architektoniczne, wieże i tarasy widokowe.

Wskazuje się teren parku z istniejącą zielenią parkową i zielenią miejską, bez zabudowy kubaturowej, oznaczony symbolem **ZP1**.¹

Wskazuje się tereny parków leśnych, oznaczone literami **ZLp**.

Zachowuje się użytkowanie leśne terenów; dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych oraz wyposażenie w obiekty małej architektury.

Wskazuje się tereny lasów oznaczone literami **ZL** oraz obszary zalesień oznaczone literami **ZLz**; obowiązują ustalenia dla terenów leśnych i zalesień określone w punkcie *Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego*.

2.6. Tereny produkcji rolniczej

Tereny ogrodów działkowych – ZD

Wskazuje się teren ogrodów działkowych; nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Tereny obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych – RU

Wskazuje się tereny obsługi produkcji rolnej; dopuszcza się lokalizowanie zakładów przetwórstwa rolnego.

Tereny produkcji rolnej – R, R1¹

Wskazuje się tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone literą **R** i symbolem literowo-cyfrowym **R1**¹ na rysunku Studium.

Nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy, poza terenami wyznaczonymi w Studium.

Dopuszcza się budowę dróg dojazdowych i wewnętrznych wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku Studium, stanowiących dojazdy do zabudowy rozproszonej i do pól oraz szlaków pieszych i ścieżek rowerowych.

W granicach gruntów rolnych dopuszcza się rozbudowę siedlisk rolniczych i obiektów obsługi produkcji rolnej, usytuowanych na wyznaczonych w Studium terenach, bez prawa budowy nowych siedlisk.

Obowiązuje zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, remiz, lasów małopowierzchniowych,

Obowiązują zasady ochrony gruntów rolnych ustalone w Studium.

W stosunku do gruntów rolnych położonych na stokach o nachyleniu utrudniającym prace rolne, na skarpach dolin rzecznych i w sąsiedztwie wąwozów, w granicach ekologicznego systemu obszarów chronionych gminy i korytarzy ekologicznych o randze regionalnej i lokalnej dopuszcza się:

- zalesianie gruntów na terenach wyznaczonych w Studium i poza nimi,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień,
- odłogowanie, z utrzymaniem ziemi rolniczej w dobrych warunkach agrotechnicznych, poprzez utrzymywanie ugoru zielonego, bez stosowania chemicznych środków ochrony roślin i nawozów sztucznych.

2.7. Tereny łąk – RZ, RZ1¹

Wskazuje się tereny łąk oznaczone literami **RZ** i symbolem literowo-cyfrowym **RZ1¹** na rysunku Studium.

Obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego w granicach:

- ekologicznego systemu obszarów chronionych,
- korytarzy ekologicznych o randze regionalnej i lokalnej

Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

Nie dopuszcza się podwyższania terenu i budowy nasypów i innych przeszkód poprzecznych do kierunku nachylenia terenu – z wyjątkiem niezbędnych inwestycji infrastruktury komunikacyjnej wskazanych w Studium.

Nie dopuszcza się przekształcania łąk na grunty orne.

Nie dopuszcza się prowadzenia działań mogących obniżyć poziom wód gruntowych w granicach wyróżnionych na rysunku Studium łąk z wodą okresowo występującą na powierzchni.

Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się:

- urządzenie parków, otwartych terenów sportu i rekreacji bez zabudowy kubaturowej,
- urządzenie nieutwardzonych szlaków spacerowych pieszych i ścieżek rowerowych,
- budowę stawów pełniących funkcje zbiorników małej retencji, rekreacji, krajobrazowo-przyrodnicze na terenach wskazanych orientacyjnie na rysunku Studium i poza nimi,
- w granicach udokumentowanego złoża torfu o właściwościach leczniczych położonego w **15** strefie funkcjonalno-przestrzennej dopuszcza się prowadzenie prac badawczych związanych z zamiarem wydobycia torfu do celów leczniczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i z zachowaniem ograniczeń wynikających w ochronę wartości środowiska przyrodniczego i walorów uzdrowiska.

2.8. Tereny wód powierzchniowych

Wskazuje się wody rzek Bystrej, Bochocticzanki i Ciemięgi, cieków wodnych i stawów, bez oznaczenia literowego, zgodnie z rysunkami Studium.

Wskazuje się orientacyjne granice obszarów w dolinach rzek Bystrej, Bochocticzanki i Strumyka Olszowieckiego, na których dopuszcza się rozbudowę istniejących stawów oraz budowę nowych stawów o powierzchni nie większej niż 1 ha, o funkcji małej retencji, rekreacyjnej, wzbogacającej walory przyrodniczo-krajobrazowe dolin rzek i cieków wodnych. Dopuszcza się ponadto budowę stawów o powierzchni nie przekraczającej 1 ha w dolinach rzek i cieków wodnych na terenach niewyznaczonych w studium.

W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz w granicach systemu przyrodniczego gminy, a także regionalnych i lokalnych korytarzy ekologicznych, wskazanych w studium, obowiązuje ograniczenie wysokości grobli budowanych i przebudowywanych stawów do 1 m powyżej naturalnego poziomu terenu.

2.9. Tereny komunikacji

Tereny kolejowe – KK

Wskazuje się teren linii kolejowej nr 7 ze stacjami kolejowymi w Drzewcach Kolonii (stacja Nałęczów) i w Sadurkach oraz przystankiem w Czesławicach, oznaczony literami **KK** i symbolami graficznymi na rysunku Studium.

Infrastruktura techniczna linii nr 7 przewidziana jest do sukcesywnej modernizacji w celu znaczącej poprawy standardów przewozów pasażerskich i towarowych; bez przeznaczania na ten cel dodatkowych terenów.

W granicach stacji kolejowej Nałęczów wskazuje się stację Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej – Nałęczów Wąskotorowy.

Dopuszcza się przeznaczenie części terenu kolejowego pod inne funkcje, w tym pod komunikację samochodową, usługi, składy i magazyny, place postojowe.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, teren kolejowy stanowiący teren zamknięty nie jest wyłączony z planowania przestrzennego.

Tereny dróg głównych – **KG, KG(Z), KG(Z)1**¹

Wskazuje się teren projektowanej drogi głównej stanowiącej obwodnicę Nałęczowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 830, oznaczony literami **KG**, od zachodniej granicy gminy do projektowanego węzła „Sadurki” oraz przewidziany do przebudowy do parametrów drogi głównej odcinek obecnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 830 od węzła „Sadurki” do wschodniej granicy gminy, wraz z węzłami i odcinkami dróg łączącymi z istniejącym układem drogowym.

Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 25 m.

W liniach rozgraniczających drogi przewiduje się budowę jezdni serwisowych dla połączeń komunikacyjnych. Postuluje się urządzenie w granicach drogi pasów zieleni wysokiej i niskiej o funkcji izolacyjnej, przede wszystkim w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy.

Przy projektowaniu i budowie obwodnicy należy stosować rozwiązania techniczne, które



w sposób optymalny połączą warunki ochrony środowiska z wymaganiami konstrukcyjnymi drogi.

Wskazuje się przebieg drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 830, oznaczonej literami **KG(Z)** i symbolem literowo-cyfrowym **KG(Z)1¹**, od zachodniej granicy gminy do projektowanego włączenia obwodnicy Nałęczowa w węźle „Sadurki”. Rekomenduje się zmianę klasy drogi na zbiorczą, po realizacji obwodnicy Nałęczowa.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 25 m; w granicach zwartej zabudowy dopuszcza się szerokość drogi równą linii ogrodzeń.

Obowiązuje zachowanie, ochrona i uzupełnienie szpalerów drzew i pojedynczych drzew wskazanych na rysunkach Studium.

Tereny dróg zbiorczych – KZ

Wskazuje się tereny dróg zbiorczych oznaczonych literami **KZ**, stanowiących drogi wojewódzkie i powiatowe, o przebiegu wskazanym na rysunku Studium.

Minimalna szerokość dróg zbiorczych: 20 m, w rejonach zwartej zabudowy dopuszcza się szerokość równą linii istniejących ogrodzeń.

Obowiązuje zachowanie, ochrona i uzupełnienie szpalerów drzew i pojedynczych drzew wskazanych na rysunkach Studium.

Tereny dróg lokalnych – KL

Wskazuje się tereny dróg lokalnych oznaczonych literami **KL**, stanowiących drogi powiatowe i gminne, o przebiegu wskazanym na rysunku Studium.

Szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m; dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 12,0 m w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Obowiązuje zachowanie, ochrona i uzupełnienie szpalerów drzew i pojedynczych drzew wskazanych na rysunkach Studium.

Wskazuje się teren projektowanej drogi lokalnej oznaczony literami **KL** i oznaczeniem graficznym, położony w **3** i **18** strefie funkcjonalno-przestrzennej, dla obsługi projektowanej zabudowy mieszkaniowej w Strzelcach i Nałęczowie Kolonii oraz powiązań centrum Nałęczowa z projektowanym węzłem obwodnicy w Drzewcach Kolonii. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 15,0 – 20,0 m, do ustalenia w planie miejscowym. Dla wymienionej drogi obowiązuje wyznaczenie ścieżki rowerowej dwukierunkowej, oddzielonej od ruchu samochodowego szpalerami zieleni.

Tereny dróg dojazdowych – KD, KD1¹

Wskazuje się tereny dróg dojazdowych oznaczonych literami **KD** i symbolem literowo-cyfrowym **KD1¹**, stanowiących drogi gminne, o przebiegu wskazanym na rysunku Studium.

Wskazuje się tereny projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych literami **KD** i symbolem literowo-cyfrowym **KD1¹** i oznaczeniem graficznym na rysunku Studium, dla obsługi wyznaczonych w Studium nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej: w Bochothnicy, Charzu A, Chruszczowie, Drzewcach Kolonii i Bronicach oraz w Nałęczowie Kolonii.¹



Szerokość dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających: 15,0 – 10,0 m, do określenia w planach miejscowych.

Obowiązuje zachowanie, ochrona i uzupełnienie szpalerów drzew i pojedynczych drzew wskazanych na rysunkach Studium.

Tereny obsługi komunikacji samochodowej – **KSp, KSp1¹, KS**

Wskazuje się istniejące i projektowane place postojowe oznaczone literami **KSp** i symbolem literowo-cyfrowym **KSp1¹** na rysunku Studium. Rekomenduje się zagospodarowanie parkingów zielenią towarzyszącą.

Dopuszcza się wyznaczenie w planach miejscowych placów i miejsc postojowych oraz parkingów strategicznych w systemie „parkuj i jedź” na terenach nie wskazanych w Studium, na podstawie analizy potrzeb i możliwości terenowych.

Wskazuje się tereny istniejących stacji paliw płynnych i gazowych oraz obsługi transportu samochodowego, oznaczone literami **KS** na rysunkach studium.

Tereny dróg pieszo-jezdnych, plac miejski

Tereny dróg pieszo jezdnych wskazano oznaczeniem graficznym na rysunku Nr 1 Studium.

Wskazuje się plac miejski w centrum Nałęczowa, oznaczony symbolem **KP**; wskazuje się teren do zagospodarowania jako przestrzeń publiczną, dla ruchu pieszego, ze starannym opracowaniem posadzki planu oraz zagospodarowaniem zielenią i małą architekturą.

2.10. Tereny infrastruktury technicznej

Tereny ujęć wody – **W**

Wskazuje się teren ujęcia wody „Nałęczów” dla wodociągu miejskiego ze stacją uzdatniania, oznaczony literą **W** i symbolami graficznymi, położony w Charzu A w **13** strefie funkcjonalno-przestrzennej – do modernizacji i rozbudowy. Strefa ochrony sanitarnej bezpośredniej zamyka się w granicach ogrodzenia, obowiązuje zachowanie wyznaczonych stref ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej, zgodnie z rysunkiem Studium. Zasady zagospodarowania w strefach reguluje decyzja o ich ustanowieniu.

Wskazuje się teren ujęcia wody „Piotrowice” dla wodociągu wiejskiego ze stacją uzdatniania, oznaczony literą **W** i symbolem graficznym, położony w Piotrowicach w **33** strefie funkcjonalno-przestrzennej – do modernizacji i rozbudowy. Strefa ochrony sanitarnej bezpośredniej ujęcia zamyka się w granicach ogrodzenia, nie obowiązuje wyznaczenie stref ochrony pośredniej.

Wskazuje się studnie głębinowe oznaczone symbolem graficznym na rysunku studium; dopuszcza się wykorzystanie istniejących i budowę nowych studni dla zaopatrzenia w wodę istniejących i projektowanych zespołów zabudowy, usług i produkcji.

Wskazuje się ujęcia wód mineralnych oznaczone symbolem graficznym na rysunku Studium, położone w granicach terenów zakładów „Nałęczowianka” i „Cisowianka”; dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących oraz budowę nowych ujęć na potrzeby produkcji wód mineralnych i stołowych butelkowanych.



Wskazuje się ujęcie wód leczniczych żelazistych słabozmineralizowanych „Barbara”, oznaczone symbolem graficznym na rysunku Studium, położone w Parku Zdrojowym w 1 strefie funkcjonalno-przestrzennej; dopuszcza się rozbudowę ujęcia oraz budowę nowych ujęć wód leczniczych ze złoża wód leczniczych „Nałęczów” w granicach obszaru górniczego „Nałęczów” wskazanego oznaczeniem graficznym na rysunkach Studium. Strefa ochrony sanitarnej bezpośredniej ujęcia zamyka się w granicach ogrodzenia.

Tereny oczyszczalni ścieków – K

Wskazuje się teren miejskiej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej, odbierającej ścieki ze zbiorczego układu kanalizacji sanitarnej rozdzielczej, oznaczony literą **K**, położony w 12 strefie funkcjonalno-przestrzennej. Obowiązuje modernizacja i rozbudowa oczyszczalni do uzyskania zakładanej przepustowości, osiągnięcia wysokiego stopnia czystości wód pościekowych, niskiego poziomu emisji zanieczyszczeń do atmosfery i emisji hałasu oraz zapewnienie bezawaryjnego działania, ze względu na bliskie sąsiedztwo strefy A ochrony uzdrowiskowej.

Wskazuje się lokalne oczyszczalnie ścieków, oznaczone symbolem graficznym i literą **K**, funkcjonujące w zakładach „Nałęczowianka” i „Cisowianka” produkujących butelkowaną wodę mineralną oraz w zespole dworsko-parkowym w Czesławicach – do zachowania, rozbudowy i modernizacji.

Teren stacji GPZ 110/15 kV – E

Wskazuje się teren Głównego Punktu Zasilającego WN/SN 110/15 kV, oznaczony literą **E**, położony w Nałęczowie Kolonii w 20 strefie funkcjonalno-przestrzennej, do modernizacji i rozbudowy; zasięg i zasady zagospodarowania w granicach oddziaływania stacji GPZ zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji usług komunalnych, oznaczonych literami **Ui**; zasady zagospodarowania jak dla terenów usług komunalnych.

Istniejące i projektowane tereny stacji transformatorowych SN/nn 15/0,4 kV wyznacza się w planach miejscowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Teren stacji redukcyjnej gazu 1° – G

Wskazuje się teren stacji redukcyjnej gazu 1° WC/SC, oznaczony literą **G**, położony w Charzu A w 10 strefie funkcjonalno-przestrzennej, do modernizacji i rozbudowy. Zasięg strefy kontrolowanej stacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Istniejące i projektowane tereny stacji redukcyjnych 2° wyznacza się w planach miejscowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

IX. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym

Inwestycje celu publicznego mogą być realizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu



publicznego.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, zgodnie z polityką rozwoju zapisaną w Strategii rozwoju województwa lubelskiego, dla obszaru Gminy Nałęczów wskazano jedno zadanie rządowe traktowane jako priorytet, wpisane do Koncepcji Polityki Przestrzennej Kraju i ujęte w programach rządowych:

- Kompleksowa modernizacja linii kolejowej nr 7 na odcinku Pilawa – Dorohusk w celu możliwości uzyskania prędkości $V = 160$ km/h.

Realizacja tego zadania znacznie polepszy dostępność komunikacyjną Nałęczowa, podniesie bezpieczeństwo i komfort podróżowania, poprawi stan urządzeń infrastruktury kolejowej oraz zmniejszy uciążliwość hałasową kolei.

Modernizacja linii kolejowej nie wymaga zastosowania rozwiązań przestrzennych; nie przewiduje się dodatkowych potrzeb terenowych.

Jako zadanie samorządowe, określone jako priorytetowe, ujęto budowę obwodnicy Nałęczowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 830 Lublin – Nałęczów – Bochothnica.

Jest to zadanie o podstawowym znaczeniu dla Gminy Nałęczów. Ciężki ruch towarowy prowadzony przez centrum uzdrowiska tranzytem o zasięgu regionalnym, a także obsługujący zaopatrzenie gminy i transport produkowanej w Nałęczowie butelkowanej wody mineralnej generuje uciążliwości akustyczne, wibracje i zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego. Wyprowadzenie ruchu tranzytowego i transportu towarowego z obszaru stref A i B ochrony uzdrowiskowej jest warunkiem utrzymania statusu uzdrowiska – ponieważ uciążliwość hałasowa drogi przekracza normy dopuszczalne dla uzdrowiska.

Wybrany został optymalny wariant przebiegu obwodnicy, uwzględniający warunki ochrony środowiska, istniejące zagospodarowanie terenu, powiązania komunikacyjne – wskazany na rysunku Studium. Zamiar budowy obwodnicy nie budzi protestów społecznych, jej realizacja jest pożądana dla mieszkańców miasta i gminy. Poza konieczną ochroną uzdrowiska, budowa obwodnicy stanowi szansę rozwoju gospodarczego gminy, poprzez możliwość zagospodarowania na cele działalności gospodarczej terenów sąsiadujących z nowymi węzłami komunikacyjnymi.

W planie województwa ujęto również jako zadania samorządowe modernizację dróg powiatowych i gminnych w celu dostosowania ich do odpowiednich parametrów technicznych.

Ponadto w Planie zagospodarowania województwa lubelskiego ujęto następujące zadania samorządowe (w odniesieniu do Gminy Nałęczów):

- budowa nowych odcinków sieci gazowej średniego ciśnienia,
- uzupełnienie i modernizacja sieci wodociągowej,
- budowa linii 110 kV Garbów – Nałęczów oraz rozbudowa stacji GPZ 110/15 kV „Nałęczów”,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

Pozostałe zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, w granicach wskazanych na rysunku Studium:



- planowana rozbudowa obiektów lecznictwa uzdrowiskowego,
- wydzielenie terenów, budowa i utrzymanie nowego Parku Miejskiego,
- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 826 Markuszów - Nałęczów,
- modernizacja wybranych odcinków dróg powiatowych,
- budowa i utrzymanie ścieżek rowerowych i tras turystycznych,
- utrzymanie infrastruktury Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej,
- podniesienie rangi ochronnej cennych przyrodniczo obszarów,
- rozbudowa infrastruktury turystycznej o zasięgu ponadlokalnym oraz popularyzacja turystyki,
- zalesianie wskazanych gruntów rolnych.

Realizacja tych celów jest korzystna, a w części niezbędna, dla wszechstronnego rozwoju Gminy Nałęczów.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

Zdefiniowane obecnie zadania służące lokalizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców miasta i gminy Nałęczów są następujące:

- założenie i utrzymanie nowego cmentarza komunalnego, wskazanego na rysunku Studium,
- budowa nowych i modernizacja istniejących dróg i ulic gminnych,
- przebudowa dworca autobusowego lub urządzenie przystanku w centrum miasta,
- budowa i porządkowanie placów postojowych,
- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- rozbudowa systemu segregacji i odbioru odpadów,
- rozbudowa infrastruktury turystycznej o zasięgu lokalnym,
- budowa i rozbudowa obiektów o funkcjach kulturowych, promujących walory kulturowe, historyczne, przyrodnicze i krajobrazowe miasta i gminy,
- urządzenie i utrzymanie zieleni miejskiej.

Te inwestycje oraz inne, wynikające z bieżących potrzeb, mogą być lokalizowane na podstawie planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

X. Obszary, dla których jest obowiązkowe lub zamierzone sporządzenie planów miejscowych

Obowiązujące plany miejscowe

W mieście i gminie Nałęczów obowiązuje dziesięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; plany zostały określone w części I: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

Część obowiązujących planów miejscowych utraci aktualność w wyniku uchwalenia niniejszego Studium, ze względu na zmianę ustaleń określających przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszarów. Dotyczy to przede wszystkim planu miejscowego Parku Miejskiego (zmiana zasad zagospodarowania Parku) oraz obszaru w obrębie Bochoznica (zmiana sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod powiększenie cmentarza).

Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi obowiązuje sporządzenie planów miejscowych dla następujących obszarów:

- 1) Zgodnie z art. 38b ustawy z dnia 4 marca 2011 r. o zmianie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz o obszarach ochrony uzdrowiskowej – gmina, która uzyskała (lub zachowuje) status uzdrowiska ma obowiązek sporządzić i uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy A w terminie do 2 lat od dnia otrzymania decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia o potwierdzeniu możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze.

Rekomenduje się objęcie nowym planem miejscowym również tych obszarów w granicach strefy A, dla których plany miejscowe uznaje się za aktualne, w celu:

- dostosowania zapisów planów do obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienia warunków wynikających ze Statutu Uzdrowiska Nałęczów, w tym zmiany zasięgu stref ochrony uzdrowiskowej,
- uzupełnienia zapisów planów o zasady i warunki zagospodarowania wynikające z ustaleń Studium, stanu istniejącego i zobowiązań formalno-prawnych,
- uzyskania jednolitych ustaleń, stopnia ich szczegółowości i formy zapisu dla obszaru strefy A, z uwzględnieniem zasad określonych w rozporządzeniu z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej.

Strefa A obejmuje część obszaru miejskiego Nałęczowa oraz dwa niewielkie fragmenty obrębu Chruszczów; powierzchnia strefy A wynosi 133,9 ha.

- 2) Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych wraz z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych obowiązuje uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III (przeważających na obszarze gminy) na cele nierolnicze w granicach gminy Nałęczów oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

Oznacza to konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolniczych przeznaczonych pod nową zabudowę oraz dla terenów zabudowy zagrodowej, na których dopuszcza się funkcje nierolnicze – nieujętych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów przyjętym uchwałą Nr XL/193/94 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 26 stycznia 1994 r. Plan ten utracił ważność z mocy prawa, ale zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskane w ramach planu pozostają w mocy.

Planami miejscowymi należy objąć wszystkie obszary wskazane w Studium pod nowe

zainwestowanie, sukcesywnie w miarę składania wniosków o zabudowę.

3) Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje sporządzenie miejscowych planów dla wyznaczonych w Studium obszarów:

- przestrzeni publicznej (poza obszarem strefy A, dla której zostanie sporządzony odrębny plan miejscowy),
- ~~wskazanych do przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, obejmujących projektowaną zabudowę mieszkaniową i usługową w Strzelcach,¹~~
- dla realizacji wskazanych w Studium ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych,
- lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².¹

Ustanowienie Nałęczowskiego Parku Kulturowego powoduje obowiązek sporządzenia planów miejscowych w jego granicach.

~~Poza obszarem objętym I zmianą Studium oznaczonym na rysunku kierunków¹ w Studium nie wyznacza się obszarów przeznaczonych pod budowę obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².~~

Obszary, dla których Studium ustala obowiązek sporządzenia planów miejscowych

Ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektowanego parku miejskiego w Nałęczowie Kolonii (jednostka urbanistyczna 2), oznaczonego symbolem ZPm/UT/US/UK/UZ, jako warunek zabudowy i zagospodarowania obszaru. Planem należy objąć obszar w granicach ulic: Spółdzielczej, Kolejowej, Słonecznej, Kombatantów, Sołdka, Lasockiego.

Ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Strzelcach, w granicach jednostki urbanistycznej 18. W planie należy określić, między innymi, zasady i wskaźniki zabudowy terenu, rozmieszczenie przestrzeni publicznych, usług, terenów zieleni oraz układ komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, z uwzględnieniem powiązań komunikacyjnych pomiędzy centrum Nałęczowa a projektowaną zabudową mieszkaniową w Strzelcach, Nałęczowie Kolonii i projektowanym zespołem usług w rejonie skrzyżowania ulicy Kolejowej z projektowaną obwodnicą Nałęczowa.

Rekomenduje się sporządzenie miejscowych planów:

- obejmujących cały obszar miasta Nałęczowa w granicach jednostki administracyjnej wraz ze strefą A,
- obszarów wskazanych do objęcia ochroną ze względu na wyjątkowe wartości przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe.

Miejscowe plany dla tych obszarów powinny ustalać, między innymi:

- warunki i zasady obiektów i obszarów cennych pod względem kulturowym, przyrodniczym i krajobrazowym, w tym zasady zagospodarowania obszarów stanowiących układ przyrodniczy gminy,
- zasady, warunki i ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów,

- ograniczenia w rozmieszczaniu reklam i znaków informacyjno-plastycznych,
- układ komunikacyjny i tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną.

Określenie tych zasad i warunków w formie ustaleń planu miejscowego nada im rangę przepisów prawa miejscowego – co będzie stanowić podstawę do ich wdrażania w życie.

Rada Miejska w Nałęczowie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia czterech planów miejscowych, obejmujących obszary Charza A i B oraz Parku Zdrojowego i projektowanego parku miejskiego.

XI. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

W gminie zdecydowanie przeważają gleby o najwyższej przydatności rolniczej - kompleksy pszenne bardzo dobre i pszenne dobre zajmują łącznie 85% powierzchni gruntów ornych. Prawie wszystkie użytki rolne (94,4%) w gminie stanowią gleby II i III klasy bonitacyjnej, podlegające ochronie prawnej przed zmianą użytkowania. Gleby te zajmują duże powierzchnie w środkowej, wschodniej i północno-zachodniej części gminy. Pozostałe gleby stanowią użytki rolne IVa i IVb klasy bonitacyjnej.

Wobec jednolitej morfologii gleb w gminie Nałęczów i stosunkowo równomiernego rozmieszczenia gleb wysokich klas bonitacyjnych nie wyróżnia się terenów rolniczych podlegających planistycznej ochronie przed zmianą użytkowania.

Łąki trwałe występują w dnach dolin rzecznych i cieków wodnych, stanowią użytki klas II i III z udziałem klasy IV.

Gmina Nałęczów stanowi element I – głównego rejonu produkcji żywności południowego obszaru rolniczego województwa lubelskiego; wskazana jest do rozwoju i specjalizacji produkcji rolnej i ogrodniczej, pozwalającej na rozwój przetwórstwa owocowo-warzywnego jako podstawowej gałęzi gospodarki rolnej.

Przydatność gleb dla rolnictwa ograniczona jest:

- występowaniem wąwozów, stromych zboczy i skarp dolin rzecznych, wykluczających lub utrudniających wykorzystanie rolnicze,
- erozją wodną w granicach zboczy i den dolin oraz erozją wietrzną występującą na wierzchowinach.

Ochrona gruntów rolnych polega na:

- ograniczeniu przeznaczania gruntów na cele nierolnicze, dążeniu do koncentracji zabudowy i zachowania zwartych kompleksów rolnych,
- zapobieganiu erozji wodnej i wietrznej poprzez utrzymywanie szaty roślinnej na zboczach i w wąwozach, zachowanie pasów zadrzewień i remiz śródpolnych oraz formowanie nowych pasów zadrzewień i zakrzaczeń usytuowanych prostopadle do kierunku nachylenia stoków, a na wierzchowinach prostopadle do przeważającego kierunku wiatrów,
- wprowadzaniu zalesień stabilizujących grunt i osłabiających działanie wiatrów,
- zachowaniu istniejących i budowie nowych zbiorników małej retencji wodnej stabilizujących stosunki wodne dla potrzeb rolnictwa, na terenach wskazanych w Studium

- oraz na niewyznaczonych w Studium terenach den dolin cieków wodnych i suchych dolin,
- zachowaniu naturalnych torfowisk, obniżeń podmokłych i łąk wilgotnych oraz ich ochrona przed niekorzystnym przekształceniem stosunków wodnych,
 - stosowaniu odpowiednich zabiegów agrotechnicznych dla ochrony jakości gleb,
 - ochronie przed zanieczyszczeniem metalami ciężkimi w pobliżu istniejących i projektowanych dróg głównych i zbiorczych o intensywnym ruchu samochodowym – poprzez urządzenie pasów zieleni wysokiej i niskiej o funkcji izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem Studium,
 - ochronie przed zanieczyszczeniem ściekami bytowymi poprzez rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej i modernizację oczyszczalni ścieków oraz monitorowanie stanu indywidualnych bezodpływowych zbiorników ścieków,
 - ochronie przed tworzeniem nieorganizowanych wysypisk odpadów poprzez wdrażanie gminnego systemu segregacji i utylizacji odpadów.

Rekomenduje się ustanowienie Wąwolnickiego Parku Agroekologicznego jako formy ochrony rolniczych atrybutów przestrzeni o dużej wartości kulturowej i użytkowej, w granicach wskazanych w Studium lub skorygowanych na podstawie przeprowadzonych analiz. Projektowane granice WPK wskazane są na rysunku Studium.

Istotną cechą gospodarki rolnej w gminie Nałęczów musi być ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i środków chemizacji rolnictwa, ze względu na warunki ochrony uzdrowiska Nałęczów oraz zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 „Niecka Lubelska”.

XII. Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

Wskazuje się oznaczeniem graficznym na rysunkach Studium obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych spowodowanym erozją wodną oraz erozją wąwozową.

Nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej na obszarach:

- w wąwozach i na zboczach o spadkach powyżej 20%, ze względu na możliwość naruszenia równowagi geodynamicznej stoków,
- na zboczach doliny Bystrej, Bochotniczanki i Strumyka Olszowieckiego, z wyjątkiem terenów wskazanych w Studium,
- na zboczach wąwozów i w ich strefie przykrawędziowej o szerokości co najmniej 10 m.

Rekomenduje się wyznaczenie w planach miejscowych stref bez prawa zabudowy kubaturowej, zapewniających stabilność zboczy i skarp, o szerokości co najmniej podwójnej wysokości zbocza. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie zboczowej mogą zwiększać zagrożenie potencjalnymi ruchami masowymi ziemi.

Funkcję ochrony i stabilizacji zboczy skarp i wąwozów pełni szata roślinna, szczególnie głęboko korzeniące się drzewa; zadrzewienia zarówno w sąsiedztwie zabudowy jak i na odkrytych zboczach powinny być szczególnie chronione i uzupełniane o nowe nasadzenia.

Nie dopuszcza się prowadzenia prac ziemnych oraz orki w pasie o szerokości co najmniej 5 m od krawędzi wąwozów. Pasy przykrawędziowe powinny być zadrzewione i zakrzaczone.

Dopuszcza się zabudowę na wyznaczonych w Studium terenach w granicach obszarów

narażonych na osuwanie się mas ziemnych – stanowiących adaptację i uzupełnienie istniejących zespołów zabudowy. Obszary zboczy o spadkach powyżej 20% w granicach wyznaczonych terenów wyklucza się z zabudowy, obowiązuje tu utrzymanie i wzbogacanie szaty roślinnej. Realizację zabudowy należy poprzedzić wykonaniem badań geologiczno-inżynierskich.

Na terenach występowania erozji średniej, silnej i bardzo silnej – na zboczach doliny Bystrej, Bochocticzanki i Strumyka Olszowieckiego – nie dopuszcza się budowy obiektów kubaturowych, należy tu stosować kompleksowe melioracje przeciwoerozyjne, w tym zadrzewianie lub zakrzaczenie.

XIII. Obszary narażone na zalanie wodami powodziowymi

Wskazuje się dna dolin rzek Bystrej i Bochocticzanki oraz Strumyka Olszowieckiego stanowiące obszary narażone na zalanie wodami powodziowymi w przypadku wystąpienia deszczów nawalnych – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunkach Nr 1 i Nr 2 Studium.

W wyznaczonych obszarach dolinnych zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem rozbudowy istniejących obiektów i uzupełniania siedlisk w granicach wskazanych w Studium,
- 2) przegradzania cieków i den dolin, budowy nasypów – z wyjątkiem koniecznych działań związanych z budową i przebudową niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej, w tym obwodnicy Nałęczowa; obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych nie zakłócających swobodnego spływu wód,
- 3) podwyższania powierzchni terenu, niszczenia skarp,
- 4) zalesiania i zadrzewiania, z wyjątkiem terenów Parku Zdrojowego.

Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w granicach wskazanych w Studium, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

Jako formę aktywnej ochrony przed zalaniem wodami powodziowymi rekomenduje się budowę zbiorników małej retencji – spowalniających przepływ wód, gromadzących wodę przy jej wysokich stanach, wpływających korzystnie na stosunki wodne i stabilizację klimatu, pełniących funkcje rekreacyjne.

Wskazuje się orientacyjne granice obszarów, na których dopuszcza się lokalizację lub rozbudowę stawów o funkcji małej retencji, rekreacyjnej, wzbogacającej walory przyrodniczo-krajobrazowe, o powierzchni nie większej niż 1 ha; ponadto dopuszcza się budowę stawów w dolinach rzek i cieków wodnych na terenach niewyznaczonych w Studium.

W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz w granicach systemu przyrodniczego gminy i korytarzy ekologicznych obowiązuje ograniczenie wysokości grobli budowanych i przebudowywanych stawów do 1 m powyżej naturalnego poziomu terenu.

Dla terenu US1, położonego przy ul. Paderewskiego, znajdującego się w większej części w



zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, który wyznaczono w oparciu o mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w ramach Informatycznego systemu osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych. Dopuszcza się realizację zabudowy pod warunkiem podłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej.¹

XIV. Granice terenów zamkniętych, obszary pomników zagłady

W gminie Nałęczów terenami zamkniętymi w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz zgodnie z Decyzją Nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 25 września 2005 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych – są tereny linii kolejowej nr 7 państwowego znaczenia wraz ze stacjami Nałęczów i Sadurki oraz przystankiem Czesławice. Teren jest zarządzany przez Polskie Linie Kolejowe S.A.

Planowana modernizacja linii kolejowej nie powoduje konieczności powiększania terenu zamkniętego.

Dopuszcza się zmianę granic terenu kolejowego poprzez przeznaczenie części terenu na inne funkcje; w tym przeznaczenie pasa terenu w miejscowości Drzewce Kolonia pod budowę obwodnicy Nałęczowa; lokalizację dróg i placów postojowych, magazyny i składy – z zachowaniem warunków określonych w studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, teren zamknięty będący terenem kolejowym nie jest wyłączony z planowania przestrzennego.

Nie wyznacza się strefy ochronnej terenu kolejowego.

Teren Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej, jako nieprzydatny dla celów obronności i bezpieczeństwa państwa, nie stanowi terenu zamkniętego.

Na terenie miasta i gminy Nałęczów nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

XV. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium

Jako podstawowe kierunki rozwoju Nałęczowa przyjmuje się kontynuację i rozwój dotychczasowych głównych funkcji miasta i gminy:

- rozwój lecznictwa uzdrowiskowego przy utrzymaniu i wzbogacaniu kierunków leczenia,
- rozwój lecznictwa szpitalnego,
- rozwój funkcji powiązanych z lecznictwem: ośrodków spa, regeneracji biologicznej, medycyny estetycznej,
- rozwój funkcji turystyki i rekreacji: rozbudowa baz sportu, turystyki indywidualnej i zbiorowej, turystyki kwalifikowanej i rekreacji na terenach wiejskich,
- rozwój mieszkalnictwa na terenach o najlepszych powiązaniach komunikacyjnych pomiędzy centrum miasta i uzdrowiska a głównymi osiami komunikacji samochodowej i kolejowej,

- rozwój usług dla obsługi mieszkańców, kuracjuszy i turystów,
- rozwój terenów wiejskich przez tworzenie nowych centrów usług, w tym rekreacji i sportu, agroturystyka,
- utrzymanie i rozwój rolnictwa.

Dla realizacji założonych celów rozwoju ustala się następujące kierunki i zasady prowadzenia polityki przestrzennej:

- utrzymanie walorów uzdrowiskowych poprzez ochronę walorów środowiska przyrodniczego, klimatu, głównych kierunków nawietrzania, szaty roślinnej, ekologicznego systemu obszarów chronionych oraz głównych i lokalnych korytarzy ekologicznych,
- wskazanie nowego parku miejskiego w powiązaniu z usługami zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, jako wzbogacenie programu Parku Zdrojowego,
- główny kierunek rozwoju miasta i nowe centra mieszkaniowo-usługowe w gminie w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym – wzdłuż osi łączącej centrum miasta, węzeł projektowanej obwodnicy Nałęczowa i stację kolejową,
- objęcie ochroną wartości kulturowych miasta i gminy.

XVI. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Dla obszaru I i II² zmiany studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

XVII. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Dla obszaru I i II² zmiany studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

XVIII. Obszary zdegradowane

Dla obszaru I i II² zmiany studium nie występują obszary zdegradowane.

XIX. Interpretacja zapisów I zmiany studium

Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Nałęczów, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do tekstu i rysunku Studium przyjmuje się następującą interpretację:

- a) zapisy określające kierunki rozwoju gminy obowiązują łącznie z pozostałymi zapisami studium dotyczącymi możliwości realizacji zabudowy, w tym również zapisami niewprowadzonymi I zmianą studium, takimi jak przepisy odrębne w tym z zakresu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- b) w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono Studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki

inwestycyjnej;

- c) w zakresie obszarów objętych I zmianą Studium możliwe jest, na etapie sporządzania planu miejscowego, na części danego terenu, określenie przeznaczenia podstawowego, wynikającego z dopuszczonych funkcji dla poszczególnych terenów;
- d) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy mogą ulec zmianie na etapie sporządzenia planu miejscowego wyłącznie w przypadkach gdy wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu;
- e) w przypadku istniejącej zabudowy lub zagospodarowania terenu, dopuszcza się przyjęcie ustaleń w planach miejscowych utrzymujących dotychczasowe przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i zabudowy;
- f) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, (jeżeli wynika to z potrzeby zagospodarowania terenów oraz nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi).

XX. Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów.

Rada Miejska w Nałęczowie podjęła Uchwałę Nr XLIII/347/18 w dniu 4 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów, co wynikało z potrzeby jego aktualizacji ze względu na liczne wnioski mieszkańców. W wyniku zainicjowania procedury planistycznej rozpoczęto prace wstępne nad dokumentem, obejmujące wykonanie niezbędnych analiz, prognoz i bilansu terenów, co wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeanalizowano wnioski złożone w wyznaczonym terminie i poza nim. W wyniku analiz stwierdzono, iż duża grupa wniosków dotyczy wprowadzenia ustaleń w Studium, które są w pełni lub w części uwzględnione w już obowiązującym dokumencie Studium. Wobec powyższego nie było potrzeby zmiany Studium dla obszaru całej gminy a jedynie w zakresie fragmentów obszaru gminy, dla których uwzględnienie wniosków jest zasadne. Dlatego ograniczono zakres zmiany Studium podejmując uchwałę Nr XXV/164/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 19 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/347/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 4 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów, którą zmieniono uchwałą Nr XXVII/180/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 23 września 2020r., którą zmieniono uchwałą Nr XXVIII/190/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 24 listopada 2020r.

Ostateczny zakres zmian wynikający z uchwały Nr XXV/164/20 z dnia 19 czerwca 2020 r. oraz uchwały Nr XXVII/180/20 z dnia 23 września 2020r. oraz uchwały Nr XXVIII/190/20 z dnia 24 listopada 2020r. dotyczy:

- a) korekty przeznaczenia terenu w odniesieniu do trzydziestu kilku obszarów wskazanych na rysunkach uwarunkowań i kierunków studium,
- b) usunięcia z części tekstowych i graficznych Studium ustaleń w zakresie scalenia i podziału nieruchomości.

Obszary zmiany studium są obszarami zróżnicowanymi przestrzennie. Zmiana obejmuje zarówno tereny w części wiejskiej gminy jak i w części miejskiej, obszary w części zabudowane jak i obszary o charakterze rolniczym lub zadrzewione. Obszary zmiany studium wynikają

zarówno z wniosków mieszkańców jak i potrzeb gminy w zakresie zweryfikowania obowiązujących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zakres zmiany studium obejmuje wprowadzenie terenów o następujących kierunkach przeznaczenia:

- zabudowy wielorodzinnej – MW1,
- zabudowy pensjonatowej – MP1,
- zabudowy jednorodzinnej – MN1,
- zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – MN/RM1,
- zabudowy jednorodzinnej i usługowej – MU1,
- zabudowy usługowej o charakterze usług publicznych (kultu religijnego) – UKr1,
- zabudowy usługowej o charakterze usług komercyjnych – U1,
- zabudowy usługowej o charakterze usług komercyjnych oraz usługi zdrowia – U/UZ1,
- lecznictwa uzdrowiskowego – UZu1,
- usług turystyki – UT1,
- sport i rekreacja – US1,
- usług i produkcji – U/P1,
- cmentarzy – ZC1,
- parków – ZP1
- łąk – RZ1,
- produkcji rolniczej – R1,
- placów postojowych, obsługi komunikacji samochodowej – KSp1,
- tereny dróg głównych – KG(Z)1,
- tereny dróg dojazdowych – KD1,

w miejscowościach: Drzewce – Kolonia, Drzewce, Piotrowice, Strzelce, Miasto Nałęczów, Kolonia Nałęczów, Charz A, Bochothnica, Bochothnica Kolonia, Sadurki, Kolonia Nałęczów, a także obejmuje likwidację zapisów oraz oznaczeń dotyczących scalenia i podziału nieruchomości w miejscowości Piotrowice, Strzelce, Chruszczów - Kolonia.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów zostało zmienione w zakresie jaki wynika z uwzględnienia istniejących uwarunkowań, w tym uwarunkowań przyrodniczych oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy, po przeprowadzeniu analiz ekonomicznych, społecznych i środowiskowych oraz z uwzględnieniem prognozy demograficznej dla gminy do roku 2048. Na potrzeby zmiany studium sporządzono także, dla obszaru całej gminy, bilans terenów z podziałem na funkcje zabudowy.

Zmiana studium polega na uporządkowaniu rozwoju zabudowy na obszarach objętych zmianą. Zgodnie z opracowanym bilansem terenów dla Gminy Nałęczów, możliwe było wyznaczenie poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi na cele zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- a) ok. 56 ha gruntów pod zabudowę różnego rodzaju usług (w tym usług pensjonatowych),
- b) ok. 10 ha gruntów pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów – w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

Ww. kierunki przeznaczenia wprowadzone I zmianą studium przyporządkowano do poszczególnych funkcji zabudowy ujętych w bilansie terenów.

W związku z powyższym w obszarze zmiany studium wykorzystano część możliwych do wprowadzenia nowych terenów zabudowy usługowej (około 5 ha) oraz zabudowy

przemysłowej (około 1,3 ha), które zostały wskazane poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

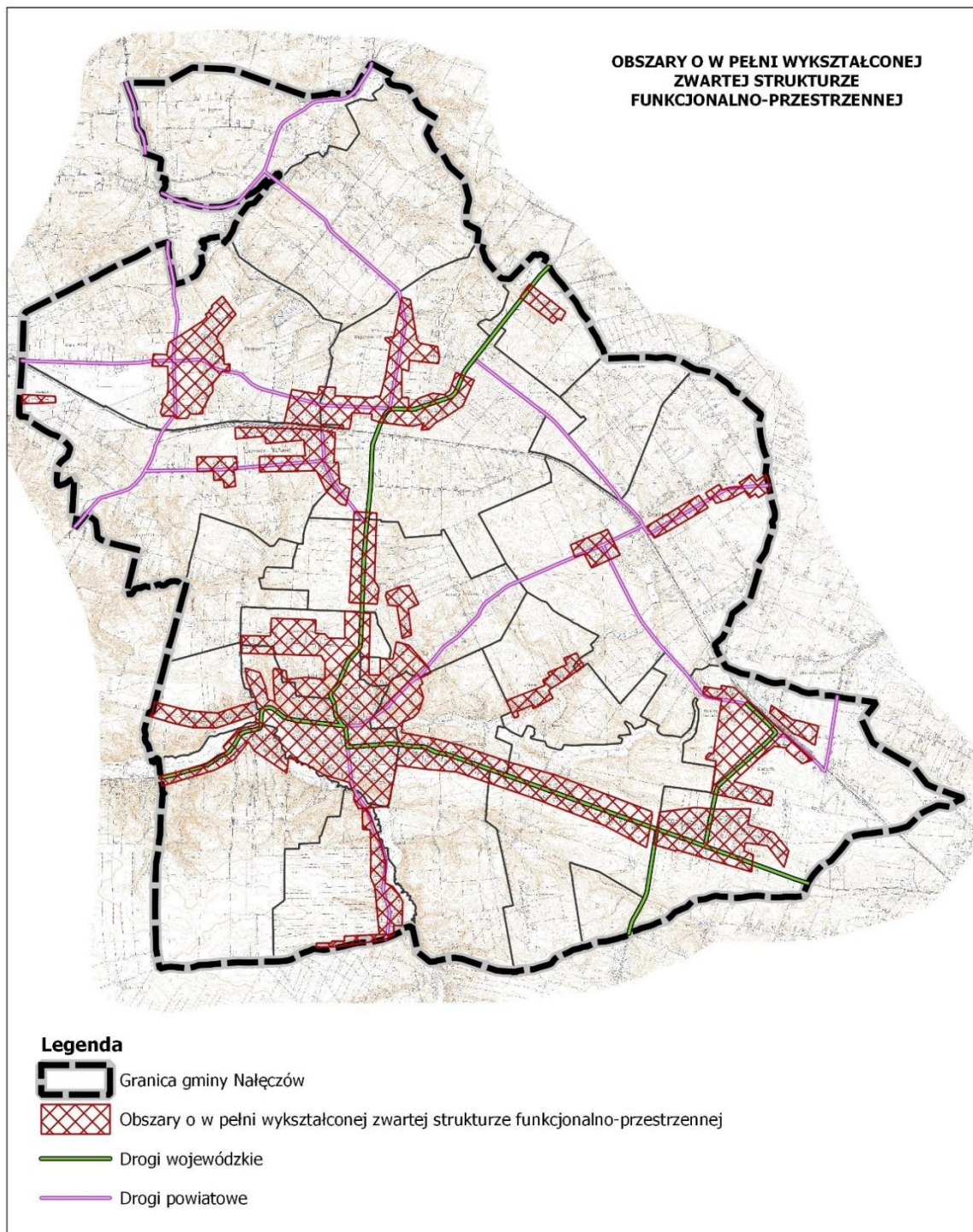
Nowo wprowadzona zabudowa została wskazana:

- a) w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych, jednocześnie w pewnym oddaleniu od terenów zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej;
- b) przy zachowaniu zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniających dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- c) w sposób uwzględniający walory przyrodniczo-środowiskowe obszaru gminy.

Pozostałe tereny, wyznaczone niniejszą zmianą studium, wskazane zostały w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Szczególnym przypadkiem terenu przeznaczonego pod zabudowę w niniejszej zmianie Studium, który położony jest w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej, jest teren zabudowany budynkiem dawnego sanatorium MSWiA, którego nigdy nie oddano do użytkowania. Obiekt ten jest pustostanem negatywnie wpływającym na krajobraz i wizerunek Miasta Nałęczów. Budynek nie został wykorzystany pomimo prób jego adaptacji planistycznej na cele usług zdrowia, nauki, kultury czy turystyki. Parametry obiektu nie tylko uniemożliwiają jego zagospodarowanie na wyżej wskazane cele ale także powodują, iż jego rozbiórka jest nieracjonalna finansowo. Zatem w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej tego terenu, mając na uwadze ochronę walorów krajobrazowych terenów północnej części Nałęczowa w I zmianie studium określono dla tego terenu dodatkowy możliwy kierunek rozwoju w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Poniżej zamieszczono wyznaczone na potrzeby sporządzenia bilansu terenów obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej przedstawione w formie graficznej.



Ponadto podczas przeprowadzenia procedury zmiany studium zweryfikowane i uaktualnione zostały przyjęte rozwiązania planistyczne w zakresie obszaru tej zmiany.

I zmiana studium została opracowana zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przyjęte w I zmianie studium rozwiązania mają na celu pogodzenie w sposób optymalny wniosków właścicieli gruntów dotyczących zagospodarowania terenów i występujące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

I zmianę Studium wyróżniono:

- w tekście - kolorem zielonym z oznaczeniem numer jeden w indeksie górnym,
- na rysunkach - wprowadzając granice obszaru objętego I zmianą Studium oraz nowe oznaczenia literowo-cyfrowe wyróżniające je spośród innych obszarów.¹

XXI. Interpretacja zapisów II zmiany studium

Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Nałęczów, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do tekstu i rysunku Studium przyjmuje się następującą interpretację:

- a) zapisy określające kierunki rozwoju gminy obowiązują łącznie z pozostałymi zapisami studium dotyczącymi możliwości realizacji zabudowy, w tym również zapisami niewprowadzonymi II zmianą studium, takimi jak przepisy odrębne w tym z zakresu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- b) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach mogą ulec zmianie na etapie sporządzenia planu miejscowego, również w przypadku gdy wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu;
- c) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, (jeżeli wynika to z potrzeby zagospodarowania terenów oraz nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi).

XXII. Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów.

Rada Miejska w Nałęczowie podjęła Uchwałę Nr XLIX/305/22 z dnia 12 maja 2022 r. Rada Miejska w Nałęczowie przystąpiła do opracowania zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów. Przedmiotowa zmiana studium wynika ze złożonych wniosków przez inwestorów i dotyczy dwóch obszarów, pierwszy w obrębie ewidencyjnym Miasto Nałęczów (Kolejowy Szpital Uzdrowiskowy), drugi w obrębie ewidencyjnym Kolonia Nałęczów (dawny niedokończony ośrodek MSWiA). Zmiana studium ma na celu zmianę wskaźników urbanistycznych umożliwiających zrealizowanie nowych inwestycji w ww. obszarach, przy czym wskazuje się, iż część wskaźników należy uszczegółowić na etapie planu miejscowego, co wynika z bieżących zmian projektowych planowanych inwestycji. Łączna powierzchnia obszarów zmiany Studium obejmuje ok. 4 ha. Tereny te są zabudowane, z dostępem do sieci infrastruktury technicznej oraz z zapewnioną obsługą komunikacyjną z dróg publicznych.

Zakres zmiany studium obejmuje wprowadzenie terenów o następujących kierunkach przeznaczenia:



- zabudowy usługowej o charakterze usług komercyjnych – U2,
- lecznictwa uzdrowiskowego – UZu2.

Zmiana przeznaczenia czy wskaźników urbanistycznych w obszarach objętych II zmianą Studium nie wpływa na wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który został sporządzony w ramach I zmiany Studium. Wobec powyższego bilans terenów pod zabudowę nie uległ aktualizacji w ramach niniejszej zmiany Studium.

II zmiana studium została opracowana zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przyjęte w II zmianie studium rozwiązania mają na celu pogodzenie w sposób optymalny wniosków inwestorów dotyczących zagospodarowania terenów i występujące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

II zmianę Studium wyróżniono:

- w tekście - kolorem niebieskim z oznaczeniem numer dwa w indeksie górnym,
- na rysunkach - wprowadzając granice obszaru objętego II zmianą Studium oraz nowe oznaczenia literowo-cyfrowe wyróżniające je spośród innych obszarów.²