

UZASADNIENIE

Poniższa treść zostanie uzupełniona w niezbędnym zakresie po uchwaleniu planu

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 2026 roku w sprawie
uchwalenia

***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Bochohnica, Parchatka,
Zbédowice, położonych w gminie Kazimierz Dolny***

Z brzmienia art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) wynika konieczność pisemnego uzasadnienia przyjętego Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 2026 roku ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Bochohnica, Parchatka, Zbédowice, położonych w gminie Kazimierz Dolny.***

1. Założenia wstępne.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), do zadań własnych gminy należą sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Realizując zadania własne, Rada Miejska w Kazimierzu Dolnym, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym podjęła w dniu 25 czerwca 2015 roku Uchwałę Nr VIII/52/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Bochohnica, Parchatka, Zbédowice, położonych w gminie Kazimierz Dolny.***

Ustalenia planu obejmują tereny położone w północnej i północno-wschodniej części gminy, w obrębach: Bochohnica, Parchatka i Zbédowice, dla których w uchwalonej w dniu 19 marca 2015 roku zmianie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny (Uchwała Nr V/20/15 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 19 marca 2015 r.)* wskazane zostały między innymi nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny sportu i rekreacji, tereny pod infrastrukturę techniczną itp.. Przedmiotem niniejszego planu jest ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych terenów oraz określenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do nowej edycji *Studium (Uchwała Nr V/20/15 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 19 marca 2015 r.)*.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz określenie stopnia zgodności zamierzonego przeznaczenia poszczególnych terenów w nawiązaniu do ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny (Uchwała Nr V/20/15 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 19 marca 2015 r.)* wykazała, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń „*Studium*”. Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną gminy Kazimierz Dolny, określoną w *Studium*.

2. Przeznaczenie terenów.

Przyjęto, iż przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych terenów oraz określenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania, tak aby ustalone przeznaczenie nie było sprzeczne z ustaleniami *Studium*. Ponadto z uwagi na fakt iż plan ma zapewnić ład w kształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej istniejącej i planowanej zabudowy, wprowadzono w nim regulacje prawne –

wynikające z prerogatyw tworzonego prawa miejscowego – zapewniające możliwość podnoszenia standardów życia mieszkańców oraz przyczyniające się do stwarzania odpowiednich warunków rozwoju funkcji mieszkaniowych oraz różnych form działalności gospodarczej z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym, w planie ustalono następujące przeznaczenie dla poszczególnych terenów z wykorzystaniem możliwości modyfikowania podstawowych oznaczeń graficznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. Nr 164, poz.1586 i 1587:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM	tereny zabudowy zagrodowej,
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
MZwu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z budynkami zamieszkania zbiorowego,
MPuk	tereny zabudowy pensjonatowej z usługami kultury (<i>młyn w Bochofnicy</i>),
UMz	tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z budynkami zamieszkania zbiorowego,
U	tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne,
UO	tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty,
UK	tereny zabudowy usługowej – usługi kultury religijnej,
UKk	tereny zabudowy usługowej – usługi kultury,
UT	tereny usług turystycznych,
UTP	tereny obsługi ruchu turystycznego i rekreacji – przeprawa promowa,
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
US	tereny zabudowy usług sportu i rekreacji,
KS	tereny obsługi komunikacji – parkingi,
KSb	tereny obsługi komunikacji – stacje paliw,
K	tereny infrastruktury technicznej – oczyszczania ścieków,
KDG	tereny dróg publicznych – drogi główne,
KDZ	tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,
KDL	tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
KDD	tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
KDW	tereny dróg wewnętrznych,
KDX	tereny ciągów pieszo-jezdnych,
R	tereny rolnicze,
ZP	tereny zieleni urządzonej,
Z	tereny zieleni nieurządzonej,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych,
ZC	teren cmentarza.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W sporządzanym planie uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego przez ustanowienie zaktualizowanych w stosunku do planu obowiązującego i obowiązujących aktualnie przepisów planistycznych, regulacji prawnych dla kształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącej i planowanej zabudowy. Ustalono dla nowo wydzielanych działek powierzchnie adekwatne do ich lokalizacji w odpowiadających im kategoriach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU). Określono również linie rozgraniczające, linie zabudowy oraz parametry kształtujące zabudowę. W tekście planu wymagania z zakresu zasad ochrony i kształtowania przestrzennego zawarte zostały w ustaleniach paragrafu § 8.
- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych, w planie ustalono minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ustalone

zostały również parametry gabarytowe (między innymi wysokość zabudowy, kształt dachów, maksymalny poziomy wymiar rzutu budynku) dla nowej zabudowy oraz zabudowy istniejącej, poddawanej rozbudowie i nadbudowie.

- 3) W planie określone zostały zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Określone rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby planu. Przyjęto zasadę uwzględnienia warunków ochrony wynikających z utworzenia Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. W zakresie ochrony gruntów leśnych, dla działek z użytkowaniem oznaczonym symbolem *Ls* ustalono w planie przeznaczenie pod TERENY LASÓW – ZL. W stosunku do gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, przyjęto zasadę ograniczania ich przeznaczenia w planie na cele nierolnicze. W tekście planu wymagania z zakresu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte zostały w ustaleniach paragrafu § 9.
- 4) W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla znajdujących się w obszarze planu stanowisk archeologicznych, obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustalono odpowiednie zasady postępowania z nałożonym planem obowiązku stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W tekście planu wymagania z zakresu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte zostały w ustaleniach paragrafu §10.
- 5) W planie wprowadzony został zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ustalono zakaz lokalizowania w terenach przeznaczone pod zabudowę usługową usług uciążliwych.
- 6) Przyjętego w planie przeznaczenia terenów dokonano z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni między innymi przez kontynuację zgodną z aktualnym stanem ich zagospodarowania oraz przewidywanymi trendami rozwoju w nawiązaniu do ich położenia w stosunku do układu przestrzennego miejscowości, dostępności komunikacyjnej jak również wyposażenia infrastrukturalnego.
- 7) W zakresie respektowania prawa własności, w tym prawa właścicieli i użytkowników terenów, które w planie zmieniły przeznaczenie, zapewnione zostało dopuszczenie utrzymania dotychczasowego sposobu ich użytkowania, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie. Ponadto w planie ustalono, iż realizacja nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów a także zmiany jego zagospodarowania nie mogą naruszać praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione co potwierdziło pozytywne uzgodnienie z organem bezpieczeństwa państwa – Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Lublinie.
- 9) Potrzeby w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego zostały określone między innymi przez ustalenia dla podstawowego układu komunikacyjnego, na który składają się drogi główne (KDG), drogi zbiorcze (KDZ), drogi lokalne (KDL), drogi dojazdowe (KDD) oraz drogi wewnętrzne (KDW). Dla części terenów objętych planem przyjęto przeznaczenie jak dla przestrzeni publicznych. Zostały do nich zakwalifikowane tereny dróg publicznych (KDG, KDZ, KDL oraz KDD) tereny pod usługi oświaty (UO), usługi administracji (UP) i tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny zabudowy usług sportu i rekreacji (US) oraz teren obsługi ruchu turystycznego – przeprawa promowa (UTP).
- 10) W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, plan określa zasady budowy, przebudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego. W planie dopuszczono budowę nowych odcinków oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem. Określono zasady rozwoju systemu gazowniczego oraz zaopatrzenia terenów w ciepło, dopuszczono budowę nowych odcinków oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń systemu elektroenergetycznego i telekomunikacyjnego. W tekście planu wymagania z zakresu potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej zawarte zostały w ustaleniach paragrafu §14.

11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności docelowo z miejskiej sieci wodociągowej działającej w systemie pierścieniowo – okrężnym. Równolegle dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej oraz przebudowę i remonty istniejącej sieci i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę. Nakazuje się również docelowe wyposażenie terenu w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru.

12) W zakresie zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym planem oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, Burmistrz Kazimierza Dolnego kolejno:

- a) Ogłosił w prasie miejscowej (*Kurier Lubelski w dniu 14.07.2015 r*) oraz przez obwieszczenie z dnia 14.07.2015 r., a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż do 04.09.2015 r. Ogłoszenie tej treści zamieszczono także na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kazimierz Dolny.

Zawiadomił, na piśmie znak: GPS.6722.2.1.2015 o podjęciu Uchwały Nr VIII/52/15 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 25 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Bochotnica, Parchatka, Zbądowice, położonych w gminie Kazimierz Dolny:**

- b) instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania planu,
- c) rozpatrzył złożone wnioski do planu,
- d) zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanego - na podstawie podjętej uchwały - do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Puławach,
- e) sporządził projekt planu uwzględniając złożone wnioski do planu oraz ustalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny*,
- f) sporządził prognozę oddziaływania planu na środowisko,
- g) uzyskał opinię o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

i uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wystąpienie znak:

GPS.6723.3.1.2021 z dnia 15.06.2021 roku o uzgodnienie z:

- a) wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
- b) właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- c) organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
- d) właściwym zarządcą drogi,
- e) właściwymi organami wojskowymi oraz organami bezpieczeństwa państwa.
- h) Wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w dniach: r. do r. oraz wyznaczył termin dyskusji publicznej w dniu r. Wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu, nie krótszy niż 14 dni od dnia ukończenia okresu wyłożenia planu, tj. do r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło w wyznaczonym okresie uwag. Uwagi zostały uwzględnione. Uwzględnienie uwag przez Burmistrza Kazimierza Dolnego spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
- i) Wyłożył ponownie projekt planu do publicznego wglądu w dniach: r. do r., organizując w dniu r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W czasie wyznaczonym na składanie uwag, tj. do dnia r. roku wpłynęło uwag.

j) Przedstawił Radzie Miejskiej w Kazimierzu Dolnym projekt planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami sporządzonymi na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- Załącznik Nr 1 - rysunek planu - sporządzony na urzędowej kopi mapy zasadniczej w skali 1:2000. (Skala mapy do sporządzenia części graficznej jest zgodna z art. 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Załącznik Nr 2, który stanowi rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu.
- Załącznik Nr 3, który stanowi rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

Dla ustalonego w niniejszym planie przeznaczenia terenów wraz z określeniem sposobu ich zagospodarowania, uwzględniono dla poszczególnych terenów zasady zagospodarowania w nawiązaniu do utrzymania niezbędnej równowagi pomiędzy interesem prywatnym wyrażonym we wnioskach i uwagach wniesionych przez mieszkańców do planu a interesem publicznym wynikającym między innymi z respektowania przepisów odrębnych oraz zasad zawartych w polityce przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy jak również w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - dostosowany do wymagań ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozporządzeń wykonawczych oraz odpowiadających przepisów odrębnych został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. W wyniku opiniowania i uzgodnień w projekcie wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień. W trakcie sporządzania przedmiotowego dokumentu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 roku *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405).

W odniesieniu do art. 15 ust 1 pkt 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, realizacja ustaleń sporządzanego planu umożliwi wytworzenie warunków sprzyjających podnoszeniu standardów życia mieszkańców przez między innymi wypełnienie wskazań wynikających z przeprowadzonej analizy dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny przyjętej Uchwałą Nr XXI/159/16 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 1 września 2016 roku, Burmistrz Kazimierza Dolnego wszczął procedurę sporządzania ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Bochotnica, Parchatka, Zbądowice, położonych w gminie Kazimierz Dolny.***

W odniesieniu do art. 15 ust 1 pkt 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na etapie sporządzania przedmiotowego projektu planu w edycji do opiniowania i uzgodnień, została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Z opracowanych dokumentów i przeprowadzonych analiz wynika, iż uchwalenie planu nie będzie generować kosztów dla budżety gminy z tytułu kosztów związanych z wykupem terenów pod drogi, zieleń urządzoną, parkingi czy kosztów związanych z wykupem nieruchomości zabudowanych na potrzeby modernizacji układu komunikacyjnego. Przewidywane są natomiast koszty budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – należące do zadań własnych gminy. W związku z uchwaleniem planu nie są przewidywane koszty związane z koniecznością wypłaty odszkodowań wynikających z art. 36 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z charakterem i stopniem zainwestowania terenów objętych planem w nawiązaniu do jego ustaleń, przewiduje się wzrost wartości nieruchomości z tytułu opłaty planistycznej. Przewidywany jest również

wzrost pobieranych podatków od gruntów. Z uwagi na przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową (MNU) przewidywane są zwiększone wpływy do budżetu gminy, wynikające z podatków od budynków.