

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym
z dnia2022 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 325/4 położonej
w Bochothnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/96/19 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. o nr ewid. 325/4 położonej w Bochothnicy*, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny* (przyjęte Uchwałą Nr XVII/96/95 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 2 października 1995 roku ze zmianami),

Rada Miejska w Kazimierzu Dolnym uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 325/4 położonej w Bochothnicy*, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu obejmują teren działki ewidencyjnej nr 325/4 położonej w Bochothnicy, który określony został w załączniku graficznym do Uchwały Nr XIV/96/19 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 325/4 położonej w Bochothnicy*.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,43 ha.

§ 2

1. Tekst planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2000, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) zał. nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – nie będące ustaleniem planu;
 - 3) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - nie będące ustaleniem planu;
 - 4) zał. nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały zawarte są również na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzną część planu wykonaną w skali 1 : 2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych do tych ustaw;
 - 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wrysowaną na rysunku planu, poza którą nie mogą wykraczać rzuty poziome budynków projektowanych, (nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków poddawanych remontom, przebudowie i nadbudowie);
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkującym i przypisanym symbolem, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
 - 10) **powierzchni zabudowy** (liczonej w obrysie zewnętrznym kondygnacji przyziemia) – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów poziomych budynków istniejących i planowanych – zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynku – wysokość bryły budynku, mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – do poziomu najwyższego położonego punktu tego budynku – bez uwzględniania kominów, maszynowni dźwigów, masztów, elementów wentylacji i klimatyzacji oraz podobnych urządzeń technicznych, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze*,
 - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – wysokość obiektu, mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyższego położonego punktu tego obiektu;
 - 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takie, które nie są przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej - służące zaspokojeniu potrzeb ogółu mieszkańców - takie jak drogi, ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 14) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany najbliżej drogi publicznej;
 - 15) **dojazdach do budynków** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy oraz drogi spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi zabudowy w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji;

- 17) **pasie technicznym i ochronnym od stopy wału przeciwpowodziowego** – należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 50 m od stopy wału od strony odpowietrznej, w którym obowiązują między innymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych;
2. Inne określenia użyte w uchwale a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 5

1. Obowiązujące elementy ustaleń planu, wyznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:
 - 1) **granica obszaru objętego planem;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny** - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – wrysowane na rysunku planu i obowiązujące w odniesieniu do budynków projektowanych i rozbudowywanych;
 - 4) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym**, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - a) **US** teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
 - 5) zjazd z drogi powiatowej nr 2529L;
 - 6) pas techniczny i ochronny od stopy wału przeciwpowodziowego.
2. Informacyjne elementy wrysowane na rysunku planu - nie stanowiące jego ustaleń:
 - 1) nazwy ulic;
 - 2) oznaczenie kierunków ruchu na drogach poza granicami planu;
 - 3) orientacyjne linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza granicami planu.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

§ 6

Ustalenie stawki procentowej

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 10%.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W zakresie zasad ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) nakazy dotyczące:
 - a) w przypadku realizacji zabudowy w terenie US, nakazuje się sytuowanie budynku frontowego od strony drogi publicznej,
 - b) zapewnienia minimalnego - określonego w planie - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) zachowania wskaźników intensywności zabudowy,
 - d) uwzględniania przy lokalizacji budynków nieprzekraczalnych linii zabudowy, które obowiązują dla nowo projektowanych budynków,
 - e) stosowania materiałów lokalnych, tradycyjnych, takich jak: kamień, drewno, tynki gładkie, dachówka ceramiczna lekka (karpiówka, holenderka, gont drewniany);
- 2) następujące zakazy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych od strony drogi publicznej,
 - b) zakaz budowy sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w wykonaniu napowietrznym.

§ 8 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Dla zachowania zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu w terenach objętych planem ustala się obowiązek przestrzegania następujących zasad:
 - 1) w zakresie środowiska przyrodniczego:
 - a) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów odwadniających,
 - b) dopuszcza się przebudowę (wraz ze zmianą trasy), zarurowanie i przeprowadzenie pod powierzchnią terenu rowów odwadniających nie wrysowanych na rysunku planu – po uzgodnieniu z administratorem rowu oraz utrzymywaniu powstałych rurociągów zgodnie ze zobowiązaniami wynikającymi z decyzji wodnoprawnych,
 - c) zakazuje się podnoszenie poziomu terenu uniemożliwiającego naturalny spływ wód opadowych i roztopowych do cieków naturalnych i rowów odwadniających,
 - d) zakazuje się zmian ukształtowania terenu, które mogą prowadzić do spływu wód na tereny sąsiednie,
 - e) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,
 - f) obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Zbiornik Niecka Lubelska (Lublin)”, z ustanowionym zakazem wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód w jego obrębie,
 - g) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachowych na powierzchnię biologicznie czynną terenu znajdującego się na działce budowlanej, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych obowiązujących w tym zakresie,
 - i) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - j) nakazuje się zaopatrzenie zabudowy w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła przez stosowanie niskoemisyjnych źródeł, takich jak: energia elektryczna, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania,
 - k) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, w tym ciepła górotworu i energii słonecznej przez stosowanie między innymi pomp ciepła, kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych itp., pod warunkiem, że ich moc nie przekroczy 100 kW oraz ich funkcjonowanie nie będzie skutkowało obniżeniem walorów krajobrazowych Kazimierskiego Parku Krajobrazowego,
 - l) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - m) teren objęty planem znajduje się w granicach Kazimierskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, w którym obowiązują ustalenia zawarte w *Uchwale Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28.04.2017 r. w sprawie Kazimierskiego Krajobrazowego - oraz w ustawie Prawo ochrony przyrody*, między innymi zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym oraz przeciwosuwiskowym, lub budową odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
 - 2) w zakresie przyrody nakazuje się:
 - a) zachowanie istniejących drzewostanów,
 - b) kształtowanie zieleni w postaci kompozycji z drzew, krzewów i powierzchni trawiastych na powierzchniach biologicznie czynnych;
 - 3) w zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- a) nakaz stosowania ustaleń dla zagospodarowania terenu zawartych w § 14;
 - b) przy lokalizacji budynków zakaz przekraczania wrysowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o ochronie środowiska, dotyczącymi zróżnicowanego, dopuszczalnego poziomu hałasu, uwzględnia się teren US jako teren faktycznie zagospodarowany zabudową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 3. W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 12.
 4. Z uwagi na położenie terenu US w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (poza granicami planu), zakazuje się lokalizacji w obszarze objętym planem zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
 5. Z uwagi na występowanie w obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (tj. rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) ustala się konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania cieków naturalnych oraz urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.
 6. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla gminy Kazimierz Dolny.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Ustala się obowiązek ochrony znalezisk archeologicznych a w przypadku ich odkrycia nakłada się obowiązek zgłaszania znaleziska do właściwych służb ochrony zabytków.

§ 10

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

Plan kwalifikuje teren US do przestrzeni publicznych, ze szczegółowymi ustaleniami dotyczącymi jego przeznaczenia i zasad ich zagospodarowania zawartymi w § 14.

§ 11

Ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości z uwagi na wprowadzony zakaz wydzielania nowych działek budowlanych w terenie US.
2. Dopuszcza się możliwość regulacji kształtu działek oraz ich powiększenia o powierzchnie z działek przyległych.
3. W przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych pod obiekty i urządzenia komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wielkość i ukształtowanie nowo wydzielanych działek należy dostosować do potrzeb i funkcji tych urządzeń.

§ 12

Zasady budowy, przebudowy i remontów systemu komunikacyjnego.

Z uwagi na wielkość i usytuowanie terenu US (przylega do terenu drogi publicznej – droga powiatowa nr 2529L w ciągu ul. Kazimierskiej), nie określa się w planie zasad budowy, przebudowy i remontów systemu komunikacyjnego.

§ 13
Zasady budowy, przebudowy i remontów systemów
infrastruktury technicznej.

1. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **zaopatrzenia w wodę** obszaru objętego planem:
 - 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę zabudowy z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w wodę z lokalnych ujęć wody, w tym ze studni lokalizowanych na działce budowlanej - pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie;
 - 4) nakazuje się docelowe wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w hydranty zewnętrzne zapewniające odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru.
2. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **odprowadzania ścieków** z obszaru objętego planem:
 - 1) przyjmuje się zasadę wyposażenia terenu w urządzenia i sieć kanalizacyjną;
 - 2) przyjmuje się zasadę podłączania budynków do sieci kanalizacyjnej;
 - 3) dopuszcza się – do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacyjną – odprowadzanie ścieków do biologicznych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich okresowe usuwanie w sposób wskazany przez gminę;
 - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i ich rozsączkowania;
 - 5) dopuszcza się budowę nowych odcinków kanalizacji oraz przebudowę i remont istniejącej sieci i urządzeń kanalizacji;
 - 6) przyjmuje się zasadę odprowadzenia ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków.
3. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów systemu **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** z terenów objętych planem:
 - 1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych na powierzchnie biologicznie czynne znajdujące się na działce budowlanej, przy spełnieniu warunku, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1 lit. d;
 - 3) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich gospodarczego wykorzystania - między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) w zamkniętych zbiornikach podziemnych lub naziemnych (zamkniętych lub otwartych);
 - 4) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.
4. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu gazowniczego**:
 - 1) teren objęty planem wyposażony jest w części w urządzenia i sieci gazowe;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń i sieci gazowych oraz modernizację i przebudowę urządzeń i sieci istniejących;
 - 3) dopuszcza się podłączenie budynków do rozdzielczej sieci gazowej;
 - 4) dla istniejących gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji zabudowy należy zachować odległości zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - 5) dla projektowanych gazociągów należy uwzględnić strefy kontrolowane, w których zakazuje się wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu.
5. Przyjmuje się następujące zasady **zaopatrzenia terenu w ciepło**:
 - 1) przyjmuje się zasadę zaopatrzenia w ciepło zabudowy położonej w terenie objętym planem przez zastosowanie najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu propan-butan oraz paliw stałych z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu ogrzewania istniejących budynków i przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalny system grzewczy;
 - 3) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do wytwarzania ciepła;

- 4) dopuszcza się możliwość dostarczania ciepła do ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ze źródeł znajdujących się poza obszarem objętym planem.
6. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu elektroenergetycznego**:
 - 1) teren objęty planem wyposażony jest w sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym;
 - 4) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych należy uwzględnić strefy techniczne od sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 5) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do wytwarzania energii elektrycznej.
7. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu telekomunikacyjnego**:
 - 1) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń oraz przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych z zastosowaniem następujących zasad:
 - a) linie teletechniczne należy budować jako kablowe – układane pod powierzchnią terenu lub w kanalizacji teletechnicznej;
 - b) w przypadku przebudowy, istniejące napowietrzne linie teletechniczne należy wymieniać na linie kablowe, układane pod powierzchnią terenu.

§ 14

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI** o pow. 0,43 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę usług sportu i rekreacji z funkcjami usług towarzyszących, to jest zaplecza socjalno-administracyjnego (sale konferencyjne, szatnie, sanitariaty, biura, kasy itp.) oraz funkcjami handlu i gastronomii.
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
 - 1) funkcje hotelarskie związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) dojazdy i dojścia do obiektów budowlanych i urządzeń sportowych, miejsca postojowe dla samochodów;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenu **US** w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady obowiązujące na całym obszarze objętym planem oraz następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,6;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11,0 m;
 - 5) należy stosować dachy budynków o kącie nachylenia połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;
 - 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na każde 50 m² powierzchni z funkcjami wymienionymi w ust. 2 i ust. 3 pkt 1;
 - 7) przyjmuje się zasadę lokalizowania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych o drogach publicznych;
 - 8) ustala się dostępność komunikacyjną terenu przez utrzymanie istniejącego zjazdu z drogi powiatowej nr 2529L z dopuszczeniem jego modernizacji po spełnieniu warunków postawionych przez administratora drogi;
 - 9) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej do obiektów budowlanych drogami pożarowymi (o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m) zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - 10) część terenu **US** znajduje się w pasie technicznym i ochronnym od stopy wału

przeciwpowodziowego rzeki Wisły, w którym obowiązują następujące ustalenia:

- a) warunkowo dopuszcza się realizację zabudowy oraz remonty i przebudowę zabudowy istniejącej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, a położonych w pasie ochronnym wału,
- b) działania, o których mowa w lit. a) możliwe są pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej właściwego organu.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kazimierza Dolnego.

§ 16

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 2022 roku w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 325/4 położonej w Bochothnicy

Z brzmienia art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), wynika konieczność pisemnego uzasadnienia przyjętego Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 2022 roku ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 325/4 położonej w Bochothnicy.***

1. Założenia wstępne.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), 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 30 grudnia 2019 roku Uchwałę Nr XIV/96/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 325/4 położonej w Bochothnicy.***

Ustalenia planu obejmują teren położony w południowo-zachodniej części Bochothnicy, przy drodze powiatowej Nr 2529L relacji Bochothnica – Kazimierz Dolny (w ciągu ul. Kazimierskiej). Teren przylega od południowej strony do terenu oczyszczalni ścieków a od strony północnej przylega do stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły. Przedmiotowy teren 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.)* wskazany został kierunkowo pod **teren usług sportu i rekreacji** i na rysunku *Studium* oznaczony został symbolem US. Zachowując zgodność ze *Studium*, w planie ustalono dla działki nr 325/4 przeznaczenia pod terenu sportu i rekreacji oraz określono dla niej zasady zabudowy i zagospodarowania.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz określenie stopnia zgodności zamierzonego przeznaczenia przedmiotowego terenu 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 sporządzony 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 **terenu zabudowy usług sportu i rekreacji** oraz określenie zasad jego 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 tworzonych prawa miejscowego – zapewniające możliwość podnoszenia standardów życia mieszkańców oraz przyczyniające się do stwarzania odpowiednich warunków rozwoju funkcji towarzyszących funkcjom mieszkaniowym oraz różnych form działalności gospodarczej (określone w przeznaczeniu uzupełniającym) z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym, w planie określono przeznaczenie dla terenu z uwzględnieniem 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:

US TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI

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 regulacji prawnych dla kształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącej i planowanej zabudowy w kontekście zagospodarowania terenów sąsiednich. Ustalono zakaz wydzielania nowych działek budowlanych. Określono linie rozgraniczające teren US od terenów sąsiednich, wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalono parametry kształtujące zabudowę. W tekście planu wymagania z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w ustaleniach paragrafu § 7.
- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych, w planie ustalono minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy, regulujące kwestie zajęcia terenu budynkami, co przekłada się między innymi na walory krajobrazowe. Ustalono zostały parametry gabarytowe (między innymi wysokość zabudowy i kształt dachów) 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, przyjęto ustalenia związane z położeniem terenu objętego planem w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla miasta – określonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków z dnia 24 stycznia 1984 r., podtrzymanej w zarządzeniu Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. o uznaniu Kazimierza Dolnego za Pomnik Historii. W tekście planu wymagania z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte zostały w § 9.
- 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 dla terenu 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 zarówno Bochofnicy jak i miasta Kazimierz Dolny, dostępności komunikacyjnej jak również wyposażenia infrastrukturalnego.

- 7) W zakresie respektowania prawa własności, w tym prawa właścicieli i użytkowników terenu, 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 terenu 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 dostępności komunikacyjnej terenu oraz sformułowanie ustaleń dla przestrzeni publicznych. Teren US zakwalifikowany został jako teren przestrzeni publicznej - § 10.
- 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 zasady budowy, przebudowy i remontów infrastruktury technicznej zawarte zostały w ustaleniach paragrafu §13.
- 11) Przyjęto zasadę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności docelowo z miejskiej sieci wodociągowej działającej w systemie pierścieniowo – okrężnym. Dopuszcza się także 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 z dnia 2022 r.*) oraz przez obwieszczenie z dnia 2022 r., a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż do 2022 r. Ogłoszenie tej treści zamieszczono także na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kazimierz Dolny.

Zawiadomił, na piśmie znak: GPS.6722.10.2021z dnia 06.08.2021 r. o podjęciu Uchwały Nr XIV/96/19 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 325/4 położonej w Bochofnicy.*

instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania planu.
 - b) Rozpatrzył złożone wnioski do planu.
 - c) 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.

- d) Sporządził projekt planu uwzględniając złożone wnioski do planu oraz ustalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny*.
- e) Sporządził prognozę oddziaływania planu na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.
- f) Uzyskał opinię o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

i uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wystąpienie znak: GPS.6722.10.2.2021 z dnia 31.05.2022 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.

g) 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 wnosić 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.

h) Wyłożył ponownie projekt planu do publicznego wglądu w dniach: 08.08.2017 r. do 08.09.2017 r., organizując w dniu dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W czasie wyznaczonym na składanie uwag, tj. do dnia r. roku wpłynęło uwag.

i) 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 1a i 1b - rysunki planu - sporządzone na urzędowej kopii 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 oraz prognozą skutków finansowych - 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 działki o nr ewid. 325/4 położonej w Bochofnicy**.

W odniesieniu do art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na etapie sporządzania przedmiotowego 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, zieleni 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 **tereny zabudowy usług sportu i rekreacji**, przewidywane są zwiększone wpływy do budżetu gminy, wynikające z podatków od budynków.