

**BURMISTRZ KAZIMIERZA DOLNEGO**

**PROJEKT  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁKI O NR EWID. 655/6  
POŁOŻONEJ W KAZIMIERZU DOLNYM**

**PROJEKT DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**  
(marzec 2023 r.)

marzec 2023 r.

## INFORMACJE FORMALNE W TYM O SKŁADZIE ZESPOŁU

ZAMAWIAJĄCY	<b>BURMISTRZ KAZIMIERZA DOLNEGO</b> 24-120 Kazimierz Dolny ul. Senatorska 5  tel. 81 881 01 36
WYKONAWCA	<b>ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA PRACOWNIA M.A.M</b> ul. Królowej Jadwigi 153B 30-212 Kraków wpis w ewid. dz. gospod.: 15814/94-SK tel. 12 422 20 35 kom. 601 174 121 NIP 676 169 86 84 REGON 350 751 206 e-mail: <a href="mailto:andrzej.zastawnik@gmail.com">andrzej.zastawnik@gmail.com</a>
UMOWA	Umowa <b>NR GPS.6722.10.2021</b> z dnia 28 czerwca 2021 roku
NAZWA PLANU	<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NR EWID. 655/6 POŁOŻONEJ W KAZIMIERZU DOLNYM</b>
UCHWALONY	Uchwała Nr ..... Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia ..... 2023 roku
ZESPÓŁ AUTORSKI	dr inż. arch. Andrzej Zastawnik (uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podst. art. 19a pkt 3 ustawy z 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).  mgr inż. arch. Oliwia Zajdel-Witowska (uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podst. art. 19a pkt 3 ustawy z 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).  mgr inż. arch. Dorota Bączek mgr inż. arch. Maja Zastawnik-Perkosz mgr inż. Monika Jadach
CHARAKTERYSTYKA PLANU	Ustalenia planu dotyczą terenu działki nr 655/6 położonej w Kazimierzu Dolnym, dla której w uchwalonej w dniu 19 marca 2015 roku zmianie <i>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.)</i> wskazano kierunkowe zagospodarowanie pod tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usług komercyjnych oznaczone na rysunku Studium symbolem M, U. Przedmiotem planu jest ustalenie dla działki nr 655/6 przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług komercyjnych oraz określenie zasad jego zabudowy i zagospodarowania.

marzec 2023 r.

Uchwała nr .....  
Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym  
z dnia .....2023 r.

w sprawie

***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 655/6 położonej  
w Kazimierzu Dolnym***

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 *ustawy* z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 XXIV/171/20 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2020 roku, 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. 655/6 położonej w Kazimierzu Dolnym***, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu obejmują teren działki ewidencyjnej nr 655/6 położonej w Kazimierzu Dolnym, który określony został w załączniku graficznym do Uchwały Nr XXIV/171/20 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 655/6 położonej w Kazimierzu Dolnym***.
3. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 0,75 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 wykroczać rzuty poziome budynków;
  - 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, mierzoną 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, mierzoną 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) **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;
  - 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji;
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 terenu objętego planem;**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny** - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - wyznaczone na rysunku planu;
  - 4) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym**, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
    - a) **MNU** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych.
2. Informacyjne elementy wrysowane na rysunku planu - nie stanowiące jego ustaleń:
  - 1) orientacyjne linie rozgraniczające tereny dróg, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza granicami planu;
  - 2) oznaczenie kierunków ruchu na drogach 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 – 30%.

#### **§ 7**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

W zakresie zasad ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego w granicach terenu objętego planem ustala się:

- 1) następujące nakazy:
  - a) utrzymania skali przestrzennej projektowanej zabudowy w nawiązaniu do charakterystycznych skupisk zabudowy w rejonie ulicy Góry;
  - 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 niepołączonych z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym,
  - 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) zakazuje się zmian ukształtowania terenu, które mogą prowadzić do spływu wód na tereny sąsiednie,
    - b) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,

- c) 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 trwale zanieczyszczenie gruntu lub wód w jego obrębie,
  - d) 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,
  - e) 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,
  - f) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - g) 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,
  - h) 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,
  - i) nakazuje się spełnienie wymagań w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ochrony przed wibracjami i oddziaływaniem pól elektromagnetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - j) 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 we wschodniej części działki nr 655/6,
    - 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 § 13;
    - 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 MNU – pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
  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 MNU 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. 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

1. Teren objęty planem znajduje się 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.
2. Ustala się sposób zagospodarowanie terenu MNU zgodnie z postanowieniem służb ochrony zabytków, w związku z jego położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1.
3. Ustala się obowiązek ochrony znalezisk archeologicznych a w przypadku ich odkrycia nakłada się obowiązek zgłaszania znaleziska do właściwych służb ochrony zabytków.

## § 10

### Ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach terenu MNU objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 350 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 30 m;
  - 3) kąt zawarty pomiędzy granicą działki budowlanej a linią rozgraniczającą teren drogi, przy której działka jest położona nie może wykraczać poza przedział 80° - 100°.

## § 11

### Zasady budowy, przebudowy i remontów systemu komunikacyjnego.

Z uwagi na wielkość i usytuowanie terenu MNU oraz dostępność komunikacyjną do układu drogowego gminy istniejącą drogą na wydzielonej działce drogowej nr 1202/2, nie określa się w planie zasad budowy, przebudowy i remontów systemu komunikacyjnego.

## § 12

### 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 docelowego 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. e;
  - 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 nie jest wyposażony w urządzenia i sieci gazowe;
  - 2) dopuszcza się budowę urządzeń i sieci gazowych;
  - 3) dopuszcza się podłączenie budynków do rozdzielczej sieci gazowej;
  - 4) 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 granicami planu.
6. Przyjmuje się następujące zasady budowy, przebudowy i remontów **systemu elektroenergetycznego**:
  - 1) teren objęty planem wyposażony jest w części 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 jako kablowe – układane pod powierzchnią terenu lub w kanalizacji teletechnicznej;
  - 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.

### § 13

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG KOMERCYJNYCH** o pow. 0,75 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**.



2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług komercyjnych (usługi handlu i gastronomii).
3. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:
  - 1) lokalne urządzenia sportu i rekreacji oraz miejsca zabaw dla dzieci związane z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
4. W granicach terenu MNU w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej uchwały, a ponadto następujące ustalenia:
  - 1) powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 2,66 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,06;
  - 4) dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
  - 5) dopuszcza się łączenie budynku o którym mowa w pkt 5 z budynkami garażowymi i gospodarczymi zlokalizowanymi na działce budowlanej pod warunkiem, gdy garaż i budynek gospodarczy wraz z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym stanowią jednorodną bryłę architektoniczną;
  - 6) powierzchnia rzutu poziomego zespołu budynków składających się z budynku, o którym mowa w pkt 5 oraz garaży i budynków gospodarczych nie może przekroczyć 200,0 m<sup>2</sup>
  - 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m;
  - 8) należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 30° – 45°;
  - 9) nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na każde 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni podstawowej usług (bez powierzchni pomocniczych typu: magazyn, komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia socjalne, sanitariaty itp.);
  - 10) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
  - 11) nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy przy sytuowaniu budynków, w tym utrzymanie odległości 6 m pomiędzy południową ścianą istniejącego budynku a linią rozgraniczającą teren MNU od drogi na wydzielonej działce nr 1202/2;
  - 12) dopuszcza się sytuowanie elementów przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 – 3 poza wrysowanymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kazimierza Dolnego.

#### **§ 15**

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

Poniższa treść zostanie zmodyfikowana i uzupełniona w niezbędnym zakresie po uchwaleniu planu

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym ..... z dnia .... 2023 roku w sprawie  
uchwalenia

***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 655/6  
położonej w Kazimierzu Dolnym***

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 ..... 2023 roku ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 655/6 położonej w Kazimierzu Dolnym.***

### 1. Założenia wstępne.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40), 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 2020 roku Uchwałę Nr XXIV/171/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia ***miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 655/6 położonej w Kazimierzu Dolnym.***

Ustalenia planu obejmują teren położony w północno-wschodniej części miasta Kazimierz Dolny, w rejonie ul. Góry, dla którego 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 pod „***tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usług komercyjnych***” oznaczony na rysunku Studium symbolem **M, U**. Przedmiotem planu jest ustalenie dla działki nr 655/6 przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług komercyjnych oraz określenie zasad jego zabudowy i zagospodarowania.

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 terenu oznaczonego symbolem MNU 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 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 przeznaczenie terenu 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:

## **MNU      TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ      JEDNORODZINNEJ      I ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

### 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 planowanej zabudowy w kontekście terenów otaczających. Wprowadzono zakaz wydzielania nowych działek budowlanych i znacznie ograniczono wskaźnik powierzchni zabudowy. 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 oraz określono maksymalną wysokość zabudowy. Ustalono zostały również parametry gabarytowe, w tym możliwość łączenia budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego z garażami i budynkami gospodarczymi. Przyjęto ustalenia dla dopuszczalnego kształtu dachów.
- 3) W planie określone zostały zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalenia 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 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 MNU 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, 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) Nie wystąpiły potrzeby w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego w przypadku przedmiotowego planu.
- 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 §12.
- 11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia zabudowy w terenie MNU przewidziano docelowo z miejskiej sieci wodociągowej. Równocześnie dopuszcza się czerpanie wody z lokalnych ujęć wody po spełnieniu wymagań zawartych w przepisach odrębnych obowiązujących w tym zakresie. W planie wprowadzono nakaz docelowego 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 .....) oraz przez obwieszczenie z dnia ..... 2023 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 ..... r. Ogłoszenie tej treści zamieszczono także na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kazimierz Dolny.

Zawiadomił, na piśmie znak: ..... o podjęciu Uchwały Nr XXIV/171/20 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2020 roku u w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 655/6 położonej w Kazimierzu Dolnym**, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wystąpienie z dnia ..... 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w dniach: ..... oraz wyznaczył termin dyskusji publicznej w dniu ..... 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 ..... uwag. Uwagi nie zostały uwzględnione. Nieuwzględnienie uwag przez Burmistrza Kazimierza Dolnego nie spowodowało konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
- h) 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 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* (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

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. 655/6 położonej w Kazimierzu Dolnym***.

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, zieleni urządzonej, 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 (30 %). Przewidywany jest również wzrost pobieranych podatków od gruntów. Z uwagi na przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową (MNU) przewidywane są zwiększone wpływy do budżetu gminy, wynikające z podatków od budynków.