

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 2023 r. poz. 977), 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 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 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 § 7.
- 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 § 8.
- 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 zapewnienia 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 14.01.2021 r.*) oraz przez obwieszczenie z dnia 14.01.2021 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 21 dni od daty ukazania się obwieszczenia. Ogłoszenie tej treści zamieszczono także na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kazimierz Dolny.

Zawiadomił, na piśmie znak: GPS.6722.10.2021 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 miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego: Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

i uzgodnił projekt zmiany miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego - wystąpienie z dnia 02.06.2022 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 miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu w dniach: 27.04.2023r.- 18.05.2023r. oraz wyznaczył termin dyskusji publicznej w dniu 10.05.2023r.. 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 dnia 02.06.2023r.. 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 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, 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 (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.

Z up. BURMISTRZA



mgr Bartłomiej Godlewski
ZASTĘPCA BURMISTRZA