

UCHWAŁA NR XL/259/21
RADY MIEJSKIEJ W NAŁĘCZOWIE
z dnia 28 października 2021 r.

**w sprawie uchwalenia I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Nałęczów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 3 ust. 1 i art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIII/347/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 4 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów zmienioną uchwałą

Nr XXV/164/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 19 czerwca 2020 r., zmienioną uchwałą Nr XXVII/180/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 23 września 2020r., zmienioną uchwałą Nr XXVIII/190/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 24 listopada 2020 r., Rada Miejska w Nałęczowie uchwała co następuje:

§1

Uchwała się I zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów przyjętego uchwałą Nr XXIII/201/13 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 13 czerwca 2013 roku.

§2

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1a – tom I jednolitego tekstu Studium - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- 2) załącznik nr 1b – jednolity rysunek nr 1 Studium w skali 1:10 000 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,
- 3) załącznik nr 2a – tom II jednolitego tekstu Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- 4) załącznik nr 2b – jednolity rysunek nr 2 Studium w skali 1:10 000 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- 5) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu I zmiany studium,
- 6) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nałęczowa.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XL/259/21
Rady Miejskiej w Nałęczowie
z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów

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

Ostateczny zakres zmian studium wynikający z uchwały Nr XLIII/347/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 4 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów wraz z późniejszymi zmianami dotyczy:

- a) korekty przeznaczenia terenu w odniesieniu do 38 obszarów wskazanych na rysunkach uwarunkowań i kierunków studium,
- b) usunięcia z części tekstowych i graficznych Studium ustaleń w zakresie scalenia i podziału nieruchomości.

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

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

Zakres zmiany studium obejmuje wprowadzenie terenów o następujących kierunkach przeznaczenia:

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

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

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

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

a) ok. 56 ha gruntów pod zabudowę różnego rodzaju usług (w tym usług pensjonatowych),

b) ok. 10 ha gruntów pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów – w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

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

W związku z powyższym w obszarze zmiany studium wykorzystano część możliwych do wprowadzenia nowych terenów zabudowy usługowej (około 5 ha) oraz zabudowy przemysłowej (około 1,3 ha), które zostały wskazane poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Nowo wprowadzona zabudowa została wskazana:

a) w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych, jednocześnie w pewnym oddaleniu od terenów zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej;

b) przy zachowaniu zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniających dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

c) w sposób uwzględniający walory przyrodniczo-środowiskowe obszaru gminy.

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

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

Zmiana Studium została sporządzona z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych, wymaganych prawem uzgodnień formalnych.

Zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., po podjęciu przez Radę Miejską w Nałęczowie uchwały Nr XLIII/347/18 z dnia 4 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów zmienionej uchwałą Nr XXV/164/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 19 czerwca 2020 r., zmienionej uchwałą Nr XXVII/180/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 23 września 2020r., oraz zmienionej uchwałą Nr XXVIII/190/20 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 24 listopada 2020 r., dotrzymano toku formalnego poprzez:

- ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do zmiany Studium instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania zmiany Studium,
- uzyskanie uzgodnienia zakresu prognozy oddziaływania na środowisko,
- opracowanie tekstu i rysunków zmiany Studium,
- uzyskanie od gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej pozytywnej opinii o sporządzanej zmianie Studium,
- wystąpienie o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w zmianie Studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonanie uzgodnień projektu zmiany Studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu i wyłożenie projektu do publicznego wglądu w terminie od 5 maja 2021 r. do 28 maja 2021 r. i zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami w dniu 27 maja 2021 r.,
- wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące zmiany Studium - do 21 czerwca 2021 r.,
- rozpatrzenie uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium,
- przedstawienie Radzie Miejskiej w Nałęczowie projektu I zmiany Studium do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Ponadto I zmiana Studium jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nałęczów za lata 2016 – 2020”, stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXV/235/21 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. We wspomnianej analizie wykazano, iż obowiązujące dotychczas Studium spełnia wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz pełni podstawową rolę jaką jest kształtowanie polityki przestrzennej gminy. Dokument wyznacza jednak znaczne tereny pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami wyznaczonymi w planach miejscowych. Wynik przeprowadzonych analiz (w ramach I zmiany Studium) przesądza o braku na ten moment możliwości wyznaczenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych i poza terenami wyznaczonymi na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uzasadnione było więc podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nałęczów, jedynie w zakresie tych obszarów, dla których możliwe było uwzględnienie składanych wcześniej wniosków.

I zmiana Studium uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu I zmiany Studium nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu I zmiany Studium w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Projekt I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów umożliwia zagospodarowanie obszarów objętych zmianą Studium przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju i spełnieniu wymogów obowiązujących przepisów.