

P. R. Ziśkołko

Lublin, 16 stycznia 2023 r.

Chrzanowscy Inwestycje sp. z o.o.

ul. Chodźki 27, 20-093 Lubin

NIP: 7123393957

KRS: 0000807860

Dane do kontaktu:

Halina Chrzanowska

nr telefonu: 607 110 601

e-mail: h.chrzanowska@chdevelopment.pl



Do: Szanownego Pana

Wiesława ParDYka – Burmistrza Nałęczowa

Urząd Miejski w Nałęczowie

ul. Lipowa 3, 24-150 Nałęczów

**WNIOSEK O ZMIANĘ
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU II – NAŁĘCZÓW**

Uchwała nr XXXIX/308/18 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 29.03.2018 r.

Wniosek dotyczy: **działki nr 383 położonej w Nałęczowie przy ul. Górskiego 7**, na której jest usytuowany budynek tzw. „dworu Górskiego”, wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/763.

Podstawa formalna wniosku: Uchwała nr XL/259/21 Rady Miejskiej w Nałęczowie z dnia 28.10.2021 r. w sprawie uchwalenie I zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nałęczów.

Podstawa inwestorska wniosku: uczynienie zadość **zobowiązaniu** Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nałożonego na właściciela w zakresie remontu i przebudowy zabytkowego „dworku Górskiego”, a także uwzględnienie potrzeb i możliwości rozwojowych w dostosowaniu do zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez właściciela dz. nr 383 położonej w Nałęczowie przy ul. Górskiego 7.

Informacja ogólna: działka nr 383 jest objęta symbolami:

- **w obowiązującym MPZP** z 2018 r. na rysunku planu jest oznaczona symbolami **MP-2, MP/ZZ-1 i ZP/ZZ-6**
- **w obowiązującym Studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów z dnia 28.10.2021 r. jest oznaczona symbolami **MP1 i ZP**.

Działając w imieniu spółki Chrzanowscy Inwestycje spółka z. o. o. (dalej także: „Spółka”), niniejszym **WNIOSKUJE O ZMIANY MPZP dla działki nr 383 położonej w Nałęczowie przy ul. Górskiego 7**, które pozwolą na realizację inwestycji polegającej na:

1. Przeprowadzeniu remontu i przebudowy zabytkowego „dworu Górskiego” (zobowiązanie nałożone na właściciela przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) wraz z odbudową dawnego ganku o szerokości 4 m, przylegającego do północnej ściany budynku, co uniemożliwia nieprzekraczalna linia zabudowy poprowadzona po linii tej ściany (wg obowiązującego MPZP z 2018 r.);
2. Realizacji domu rencisty – funkcja pensjonatowa w obowiązującym MPZP z 2018 r. na to nie pozwala natomiast umożliwia to funkcja zamieszkania zbiorowego dopuszczona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nałęczów (I zmiana z 2021 r. – Uchwała RM w Nałęczowie z dnia 28.10.2021 r.).

Uchwalenie wnioskowanych zmian w MPZP umożliwi ww. zamierzenia inwestycyjne Spółki.

ZAKRES WNIOSKOWANYCH ZMIAN do MPZP z 2018 r. (Rozdział 14 Ustalenia szczegółowe § 17.) **przedstawiam poniżej**, przy czym treść zapisów planu aktualnie obowiązującego przedstawione są standardową czcionką, a treść tych wnioskowanych przez Spółkę pogrubioną:

1) przeznaczenie terenu:

- a) *podstawowe – zabudowa pensjonatowa,*
- a) **podstawowe – zabudowa pensjonatowa z dopuszczeniem zamieszkania zbiorowego** (wnioskowana zmiana zgodnie z obowiązującym Studium dla MP1),
- b) *uzupełniająca – usługi nieuciążliwe, w szczególności towarzyszące usługom turystyki takie jak: gastronomia, handel detaliczny, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacyjne i inne usługi zdrowia,*
- b) **uzupełniająca – usługi nieuciążliwe, w szczególności gastronomii, handlu detalicznego, turystyki, zdrowia, kultury lub usługi publiczne itp.** (wnioskowana zmiana zgodnie z obowiązującym Studium dla MP1),

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) *budynki pensjonatowe w formie wolnostojącej,*
- a) **budynki pensjonatowe lub budynki zamieszkania zbiorowego w formie wolnostojącej,**
- b) *funkcja uzupełniająca wyłącznie w formie wbudowanej w budynek pensjonatowy*
- b) **funkcje uzupełniająca wyłącznie w formie wbudowanej w budynki pensjonatowe lub budynki zamieszkania zbiorowego,**
- c) *funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku pensjonatowego lub w formie budynków wolnostojących,*
- c) **funkcje gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wbudowane w bryły budynków pensjonatowych lub budynków zamieszkania zbiorowego, lub w formie budynków wolnostojących,**
- e) *nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:*
 - dla MP-2 – 32 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3
- e) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
 - dla MP-2 – 9÷18 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3, zgodnie z załączonym rysunkiem

Komentarz do tej zmiany:
*Nieprzekraczalna linia zabudowy w obowiązującym MPZP **nie pozwala** nawet na odbudowę dawnego ganku o szer. ok. 4 m usytuowanego przy ścianie północnej*

dworu, ponieważ umożliwia wyjście poza nieprzekraczalną linię zabudowy tylko o max. 1,5 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w obowiązującym MPZP w sposób istotny ogranicza możliwości zagospodarowania terenu na działce nr 383, co wskazuje na nierówność traktowania podmiotów, gdyż minimalne odległości istniejącej zabudowy od linii rozgraniczających drogi KDD-3 na działkach sąsiednich, tj. na działce nr 382 wynosi 11÷18 m, a na działce nr 384/1 wynosi 7÷9 m.

- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
dla terenów MP-2 – 0,2
- j) **wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
dla MP-2 łącznie z MP/ZZ-1 – 0,35**
- k) maksymalna liczba kondygnacji budynku pensjonatowego:
– dla terenu MP-2 – 2 kondygnacje
- k) **dla terenu MP-2 maksymalna liczba kondygnacji budynków pensjonatowych lub budynków zamieszkania zbiorowego:**
– **dla terenu MP-2 – 4 kondygnacje** (wnioskowana zmiana zgodnie z obowiązującym Studium dla MP1)
- m) maksymalna wysokość zabudowy:
– budynku pensjonatowego i na terenie oznaczonym symbolem MP-2 – 10 m
- m) **maksymalna wysokość zabudowy:**
– **budynków pensjonatowych lub zamieszkania zbiorowego na terenie oznaczonym symbolami MP-2 – 14 m** (wnioskowana zmiana zgodnie z obowiązującym Studium dla MP1).

UZASADNIENIE

Karta ewidencyjna zabytku informuje, że „dwór Górskiego” ma swój początek w 2. połowie XVIII wieku, kiedy to Antoni Małachowski zbudował na terenie swojego folwarku parterowy, podpiwniczony budynek gorzelni. W 1880 r. istniejący budynek adaptowano dla potrzeb mieszkalnych inż. Michała Górskiego – nowego właściciela Nałęczowa. Wówczas, poprzez nadbudowę i rozbudowę budynku o funkcji produkcyjnej, powstał dwór – willa w stylu „willi szwajcarskiej”. W historii dworu był czas, kiedy mieszkało w nim nawet 11 rodzin. W 1987 r. budynek nabył Wojewódzki Związek Kółek i Organizacji Rolniczych z zamiarem przekształcenia w obiekt sanatoryjny, a w 1991 r. właścicielem stała się Fundacja Sanatoria Kardiologiczne dla Rolników. Czas pokazał, że plany inwestycyjne obu tych właścicieli nie powiodły się.

Chrzanowscy Inwestycje Sp. z o.o. w Lublinie od 2000 r. jest właścicielem działki nr 383 położonej w Nałęczowie przy ul. Górskiego 7. Planujemy na jej terenie inwestycję, w ramach której wykonamy remont i przebudowę budynku „dworu Górskiego” oraz wprowadzimy nową zabudowę w północno-wschodniej i południowej części działki. Dla budynku „dworu Górskiego” oraz dla nowej zabudowy przewidujemy funkcję pensjonatową lub zamieszkania zbiorowego z wbudowanymi nieuciąźliwymi usługami, w szczególności gastronomii, handlu detalicznego, turystyki, zdrowia, kultury lub usługami publicznymi oraz funkcjami gospodarczymi lub garażowymi. Planowana zabudowa będzie spełniać aktualne standardy użytkowe i techniczne.

I zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nałęczów z 2021 r. (III. Zasady zagospodarowania Uzdrawiska Nałęczów pkt 2. Strefa A ochrony uzdrowskiej) na terenach zabudowy pensjonatowej – MP, MP1¹ dopuszcza

lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego oraz usług publicznych. **Na tej podstawie wnioskuję o zmiany w zapisach MPZP dotyczące funkcji w zabudowie na działce nr 383.**

Nasze dotychczasowe, już dwudziestoletnie działania rozpoznawcze prowadzone w oparciu o potrzeby rynku nieruchomościowego w Nałęczowie wskazują, że funkcja pensjonatowa w tej lokalizacji **nie znajduje** podstaw ekonomicznych dla realizacji inwestycji umożliwiającej przywrócenie świetności zabytkowego budynku „dworu Górskiego” (potwierdzają to niepowodzenia poprzednich właścicieli). Nadbudowa i rozbudowa parterowego, podpiwniczonego budynku gorzelnii w 1880 r. przekształciła dwór w willę mieszkalną, w której w pewnym okresie mieszkało na stałe 11 rodzin. Tradycja dworu zamieszkiwanego przez rodzinę inż. Michała Górskiego, a w okresie późniejszym również przez inne rodziny, uzasadnia dopuszczenie na działce nr 383 realizacji budynków o funkcji mieszkalnej. Pośród tej zabudowy „dwór Górskiego” będzie elementem identyfikacji miejsca i utrwalenia historii Nałęczowa o aspekcie kulturowym i społecznym.

Ratowanie zabytkowego budynku „dworu Górskiego” przeprowadzimy **zgodnie** z warunkami konserwatorskimi wydanymi przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a nowa zabudowa znajdzie się w północno-wschodniej i południowej części naszej nieruchomości i będzie wpisana w naturalnie ukształtowane zbocze opadające w stronę doliny rzeki Bystrej.

Planowany program inwestycji zlokalizowany w sąsiedztwie Parku Zdrojowego ma na celu stworzenie warunków bytowych dostosowanych w szczególności do potrzeb seniorów i może przybrać np. formę domu rencisty. Naszą inwestycją pragniemy odpowiedzieć na zapotrzebowania osób pragnących spędzić jesień swojego życia w komfortowych warunkach z szeroką ofertą usług takich jak wieloaspektowa opieka z pełnym wyżywieniem, programem kulturalnym, podstawowymi usługami medycznymi i rehabilitacyjnymi itp., z możliwością dokonywania bieżących zakupów włącznie.

Wielość funkcji wymienionych we wniosku jako towarzyszące zabudowie pensjonatowej lub zamieszkania zbiorowego ma na celu umożliwienie dostosowywania oferty usługowej do potrzeb zmieniających się w czasie. Wielość ta wynika ze świadomości długoterminowego procedowania zmian w dokumentach stanowiących planistyczną podstawę inwestowania, zmieniających się potrzeb społecznych, a także czasu trwania realizacji.

Wnioskowane zasady kształtowania nowej zabudowy na działce nr 383 oparto na wnikliwej analizie, odnoszącej się m. in. do:

- istniejącej zabudowy – „dworu Górskiego” w celu ekspozycji jego sylwety w krajobrazie;
- nieprzekraczalnych linii zabudowy (n.l.z.) wyznaczonych w obowiązującym MPZP:
 - na dz. nr 382 minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej (l.r.) drogi KDD-3 wynosi 11÷18 m,
 - na dz. 384/1 minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi KDD-3 wynosi 7÷9 m,podczas gdy:
 - na dz. nr 383 przyjęto odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi KDD-3 aż 32 m, nie uwzględniając nawet możliwości odbudowy historycznego ganku (o szer. 4 m), przylegającego do północnej ściany budynku dworu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy we wschodniej części dz. nr 382 i w zachodniej części dz. nr 384/1 stanowią kontynuację linii ściany północnej „dworu Górskiego” i są wyznaczone sztucznie, ponieważ na tych działkach w miejscach oddalenia n.l.z. od l.r. drogi KDD-3 nie ma miejsca na ich skonsumowanie, a skutkują oddaleniem nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 383 od linii rozgraniczającej drogi;
- możliwości kształtowania na działce nr 383 nowej zabudowy wpisującej się w krajobraz otoczenia;

- ukształtowania terenu o istotnym naturalnym zróżnicowaniu wysokościowym, charakteryzującym się:
 - ośmiometrową różnicę poziomów pomiędzy najwyższym położonym punktem północno-wschodniego narożnika działki, a najniższym położonym punktem jej narożnika północno-zachodniego,
 - trzynastometrową różnicę poziomów pomiędzy najwyższym położonym punktem północno-wschodniego narożnika działki, a najniższym położonym punktem jej narożnika południowo-wschodniego;
- walorów krajobrazowych terenu działki nr 383 i jej otoczenia;
- ciągu ekologicznego biegnącego wzdłuż rzeki Bystrej.

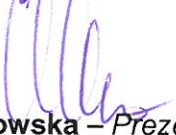

Konkluzja:

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny budynku „dworu Górskiego” i konieczność przeprowadzenia działań rewaloryzacyjnych w tym budynku – podczas gdy możliwość uzupełnienia zabudowy będzie stanowić ekonomiczną dźwignię dla tych działań – **prosimy o potraktowanie naszego wniosku z całą powagą, na jaką zasługuje zabytek stanowiący kiedyś miejsce zamieszkania inżyniera Michała Górskiego – właściciela Nałęczowa, któremu uzdrowisko zawdzięcza wzmożony rozwój i znaczną rozbudowę począwszy od 1878 r.**

W ramach inwestycji przewidujemy stworzenie izby pamięci poświęconej osobie Michała Górskiego i roli jego działalności w rozwoju Nałęczowa.

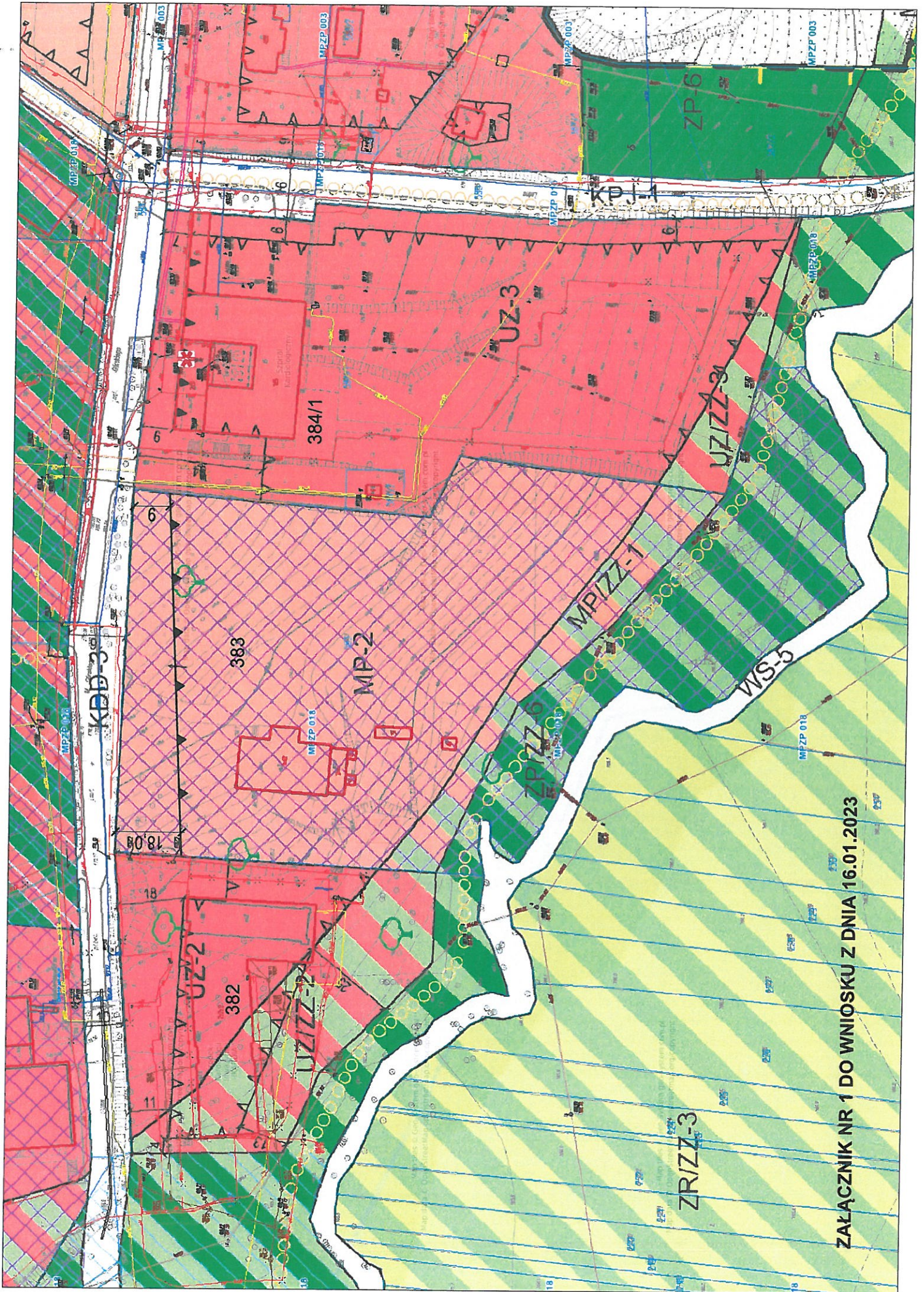
Planowaną inwestycję pragniemy wzbogacić i uatrakcyjnić ofertą usługową, kulturową i społeczną w uzdrowskim Nałęczowie, przedstawioną powyżej. Będą to korzyści wynikające z wnioskowanej zmiany obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2018 r., zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nałęczów.

Z poważaniem,



Halina Chrzanowska – Prezes zarządu Chrzanowski Inwestycje Sp. z o.o.
 ul. ... 57, Re...

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 do wniosku z dnia 16.01. 2023 – mapa
2. Załącznik nr 2 – aktualny odpis z KRS Spółki



ZALĄCZNIK NR 1 DO WNIOSKU Z DNIA 16.01.2023