

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie Uchwały XL/261/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochothnica-Kolonia oraz Uchwały nr XLII/269/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochothnica m. Nałęczów,. Przedmiotem planu są dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 1,69 ha. Opracowanie planu miejscowego dla przedmiotowych obszarów zostało poprzedzone zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego planu ma na celu umożliwienie zainwestowania terenów zgodnie z oczekiwaniami inwestorów.

Obszar wskazany na załączniku nr 1 do uchwały położony jest w całości w Strefie B ochrony uzdrowiskowej, natomiast obszar wskazany na załączniku nr 2 położony jest w całości w Strefie C ochrony uzdrowiskowej. W całości obszar planu zlokalizowany jest w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Uchwalenie planu miejscowego obejmuje niezbędny obszar, na którym ustalone zostały odpowiednie zapisy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz wymogów konserwatorskich. Obszary objęte planem umożliwiają realizację zabudowy usługowej (teren U) oraz zabudowy usługowej uwzględniającej możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m². Obszary objęte planem mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi publicznej kategorii wojewódzkiej, przylegającej do obszarów planu od strony południowej. W obszarze planu (na załączniku nr 2) zlokalizowane są obiekty zabytkowe, dla których w uchwale określono odpowiednie nakazy, zakazy czy dopuszczenia, wynikające z wytycznych konserwatorskich Lubelskiego Konserwatora Zabytków.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Nałęczowie Uchwały Nr XL/261/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze wojewódzkiej w miejscowości Bochothnica-Kolonia oraz Uchwały nr XLII/269/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 304 w obrębie Bochothnica m. Nałęczów, kolejno:

- ogłoszono dnia 2 września 2022 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie o projekcie planu miejscowego do gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym otrzymano odmowę uzgodnienia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; projekt planu skorygowano po czym dokonano ponownych uzgodnień z niezbędnymi instytucjami,
- wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 1,4003 ha na cele nierolnicze i nieleśne, otrzymano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja z dnia 14 października 2024 r.),
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 4 listopada 2024 r. do 25 listopada 2024 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 13 listopada 2024 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 11 grudnia 2024 r.; we wskazanym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu miejscowego,
- przedstawiono Radzie Miejskiej w Nałęczowie projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - c) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
 oraz pozostałe zapisy określone w § 9 planu miejscowego;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zakresie parametrów i wskaźników zabudowy;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych; także poprzez nakaz uwzględnienia rozmieszczenia hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie pod określone funkcje umożliwiające zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców a tym samym umożliwienie realizacji zadań własnych gminy, w szczególności poprzez poszerzenie terenu istniejącego cmentarza;
- 7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu zróżnicowane przeznaczenie terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nałęczowie oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - c) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym publikacji na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Nałęczowie oraz informacją o możliwości składania uwag do projektu planu,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Burmistrz Nałęczowa wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego poprzedzone zostało opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie planu miejscowego zgodne jest również z wynikami dokumentu „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nałęczów za lata 2016-2020”, przyjętego Uchwałą 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. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie technik w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie rzutowało na wydatki z budżetu gminy Nałęczów, tereny są w większości zabudowane, zwiększą się natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków, po zainwestowanie terenów objętych planem.