

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów sporządzony został na podstawie Uchwały Nr LXIII/379/23 z dnia 28 lutego 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów. Przedmiotem planu są dwa obszary o powierzchni łącznej ok. 2,68 ha położone w Nałęczowie. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr 308/XXXIX/2018 z dnia 29 marca 2018 r. Opracowanie nowego planu miejscowego poprzedzone zostało zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego planu ma na celu umożliwienie realizacji nowych inwestycji w obszarze planu, w tym szczególnie w obszarze na którym zlokalizowany jest zabytkowy Dwór Górskiego.

Obszar planu położony jest w całości w Strefie A ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują przepisy odrębne, w szczególności z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych. Ponadto plan miejscowy zlokalizowany jest w granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Zasięg planu miejscowego obejmuje niezbędny obszar, na którym ustalone zostały odpowiednie zapisy z uwzględnieniem ładu przestrzennego.

W południowej części obszaru planu, na którym zlokalizowany jest Dwór Górskiego, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią $Q=1\%$ oraz $Q=10\%$, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczono m.in. pod parki dworskie, łąki, z oznaczeniem obszarów narażonych na zalanie wodami powodziowymi. Biorąc pod uwagę ryzyko powodziowe wynikające z map opracowanych w ramach projektu ISOK, wskazujące zagrożenie powodzią w tym obszarze, uwzględniając również generalizowanie oznaczeń w dokumencie Studium, wyznaczono w planie miejscowym tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy, co zostało uzgodnione z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, a jednocześnie zachowuje zgodność ze studium poprzez utrzymanie istniejących terenów zieleni i łąk. W zakresie zabytków i ich ochrony projekt planu był przedmiotem kilkukrotnych roboczych ustaleń pomiędzy Burmistrzem Nałęczowa, a Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przy udziale Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków. W trakcie odbytych spotkań wypracowana została wersja planu miejscowego, w której zapisy odnoszące się do zabytków (w tym wskaźniki urbanistyczne) oraz część graficzna planu wynikają z ustaleń roboczych ww. instytucji.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021, poz. 2404). 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 2024 r. poz. 1112 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 LXIII/379/23 z dnia 28 lutego 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych przy ul. Michała Górskiego w miejscowości Nałęczów, kolejno:

- ogłoszono dnia 11 marca 2024 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,
- 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,
- wystąpiono o uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 15 października 2025 r. do 7 listopada 2025 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 17 października 2025 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 24 listopada 2025 r.,
- w wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga,
- Burmistrz Nałęczowa uwagę odrzucić, po czym skierowano projekt planu miejscowego pod obrady Rady Miejskiej w Nałęczowie.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu 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, w tym szczególnych ustaleń dla obiektów zabytkowych;
- 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 przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 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 uwzględnienie wytycznych do projektu planu miejscowego zgłoszonych przez Wojewódzkiego Konserwatora 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) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie nakazów i zakazów dla zabytków występujących w obszarze planu, jak również uwzględnienie wytycznych konserwatorskich, wypracowanych w cyklu spotkań roboczych z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

7) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wykorzystanie istniejących terenów budowlanych i przeznaczenie ich pod nowe funkcje;

8) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów;

9) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

10) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu zróżnicowane przeznaczenie terenów, w tym uwzględnienie możliwości realizacji infrastruktury technicznej;

11) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

12) **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 projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

13) **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;

14) **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.

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, bowiem tereny objęte planem są zabudowane oraz stanowią własność prywatnych inwestorów.