

**UCHWAŁA NR XLIX/310/2021
RADY MIEJSKIEJ W ĆMIELOWIE**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Ćmielowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa (z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów przyjętego uchwałą Nr XXIII/184/2008 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 25 września 2008 r. (z późn. zm.), Rada Miejska w Ćmielowie **uchwala co następuje:**

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ . 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa, zwany dalej planem.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik od nr 1 do nr 6;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 7;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 8;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 9.

§ . 2. Plan obejmuje wybrane obszary w graniach miasta Ćmielowa, których granice określa rysunek planu, stanowiący załączniki od nr 1 do nr 6.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości stref technicznych od linii elektroenergetycznych;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) znaleziska pojedyncze, ślady osadnictwa lub stanowiska archeologiczne o pow. do 1 ara;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej „W” dla stanowisk archeologicznych;
- 9) nieruchome zabytki archeologiczne znane z kwerendy o ustalonej lokalizacji;
- 10) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) strefa sanitarna od cmentarza 150 m;
- 2) granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – Natura 2000 PLH260019 – Dolina Kamiennej;
- 3) granica zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-420 Wierznica-Ostrowiec;
- 4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);

3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki, jednak nie więcej niż o 1 m;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie ściany frontowej budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki, jednak nie więcej niż o 1 m;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miejskiej w Ćmielowie;
- 9) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwróconą w kierunku drogi lub ciągu pieszego jezdni;
- 10) **zabudowie letniskowej** - należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej wraz z działką budowlaną;
- 14) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie inwestycyjnym;
- 16) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu inwestycyjnym;
- 17) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska, czynniki i działania wpływające na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia, np. hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza, gleb, wody i powodują przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów charakteryzujących stan środowiska np. ekwiwalentny poziom hałasu lub norm jakości powietrza.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN/U**;
- 3) teren zabudowy lotniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ML**;
- 4) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZW**.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, bez konieczności dostosowania istniejących elementów nie objętych pracami budynku, do parametrów wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się kontynuację istniejącej konstrukcji dachowej;
- 6) na obszarze objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację zabudowy, na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 7) dla garaży oraz budynków inwentarskich i gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się maksymalną wysokości 6m, liczbę kondygnacji naziemnych 1 plus poddasze; dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°; dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
- 8) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zagospodarowanych oznaczonych symbolami:
 - a) **6MN, 7MN, 13MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 43MN, 45MN, 46MN, 47MN, 53MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **3MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U, 6MN/U, 7MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **5ML** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 3) zakaz składowania odpadów, w tym złomu;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych.

§ 8. Nie ustala się **zasad kształtowania krajobrazu**.

§ 9. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**, ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) ul. Ostrowiecka, dom mieszkalny nr 24 (dawniej ul. Kościelna 22);
- 2) ul. Ostrowiecka, dom mieszkalny nr 26 (dawniej ul. Kościelna 24);
- 3) ul. Ostrowiecka, dom mieszkalny nr 28 (dawniej ul. Kościelna 26);

- 4) ul. Ostrowiecka, dom mieszkalny nr 30 (dawnej ul. Kościelna 28);
- 5) ul. Rynek, dom mieszkalny nr 15;
- 6) ul. Sandomierska, dom mieszkalny nr 67;

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania:
 - a) gabarytów budynków,
 - b) kształtu i rodzaju pokrycia dachu,
 - c) zasad wystroju architektonicznego, detali i materiałów elewacji,
 - d) parametrów, typu detali i materiałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych;
- 2) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne) na eksponowanych elewacjach.

4. Na terenie objętym planem zlokalizowane są zgodnie z rysunkiem planu, które zostają objęte ochroną konserwatorską:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej „W” dla stanowisk archeologicznych,
- 2) znaleziska pojedyncze, ślady osadnictwa lub stanowiska archeologiczne o pow. do 1 ara,
- 3) nieruchome zabytki archeologiczne znane z kwerendy o ustalonej lokalizacji.

§ 10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) dla **strefy sanitarnej od cmentarza 150 m** obowiązuje nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych oraz zakaz lokalizowana studzeń służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych
- 2) dla **Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk – Natura 2000 PLH260019 – Dolina Kamiennej**, obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dla **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-420 Wierzbica – Ostrowiec** obowiązuje ochrona wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem;
- 4) dla **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (dla terenów położonych w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, raz na 100 lat)**, obowiązuje:
 - a) zakaz podpiwniczania obiektów budowlanych,
 - b) zakaz lokalizacji szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 500 m² i szerokości frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 1000 m² i szerokości frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,

- b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 4) w planie nie określa się granic obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od lustra wody za wyjątkiem zabudowy, budowli i urządzeń służących elektrowni wodnej;
- 2) zakaz wznoszenia zabudowy kubaturowej, zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz nakaz wycinku lub podcinki istniejącej roślinności wysokiej, w granicach stref technicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz grodzenia terenów zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszych z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię** elektroenergetyczną:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej o napięciu od 230 V,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych**, ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø40 mm;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych o pojemności nie większej niż 10 000 litrów;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się minimalną przepustowość sieci wodociągowej na Ø90 mm,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

- c) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - e) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm;
- 8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø160 mm,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji z zastrzeżeniem § 11,
 - d) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej, należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej.
- 9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) nakaz podczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 10) w zakresie **gospodarowania odpadami**, ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie systemu komunikacji, ustala się;
- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na budynek letniskowy w zabudowie letniskowej;
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2;
 - 3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 2, miejsca postojowe sumują się.

- 4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla terenów, o których mowa w pkt 2 lit. a, c, f, h;

§ 15. Nie ustala się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 16. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów: **MN, MN/U, ML, ZW.**

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN, 7MN, 13MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 43MN, 45MN, 46MN, 47MN, 53MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w parterach budynków lub samodzielnych budynkach;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §6 uchwały;
- 3) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej oraz 8m dla zabudowy usługowej;
- 2) liczbę kondygnacji naziemnych nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny - 1,05;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 50°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 poza ustaleniami szczegółowymi obowiązują również zapisy ustaleń ogólnych planu, w tym w szczególności: §6 pkt 1-6; §7 pkt 1, pkt 2a, pkt 3; §9; §11; §12; §13; §14; §16.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U, 6MN/U, 7MN/U**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 pkt 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §6 uchwały;
- 2) zabudowa inwentarska wyłącznie dla istniejącej zabudowy zagrodowej, zgodnie z §6 uchwały;
- 3) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzoną wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji naziemnych nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny - 1,65;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 poza ustaleniami szczegółowymi obowiązują również zapisy ustaleń ogólnych planu, w tym w szczególności: §6 pkt 1-6; §7 pkt 1, pkt 2b, pkt 3; §9; §11; §12; §13; §14; §16.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5ML**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy lotniskowej.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §6 uchwały;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place;
- 6) ciek i oczka wodne oraz urządzenia melioracji.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 7 m;
- 2) liczbę kondygnacji naziemnych nie większą niż 1, plus poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnie zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy;
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny - 0,4;
- 6) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 600 m²;
- 7) dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 50°;
- 8) dopuszczenie stosowania lukarn z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia i pokryciu tożsamym z głównymi połaciami dachu;
- 9) usytuowanie kalenicy równolegle lub prostopadle do frontu działki, z dopuszczeniem odstępstwa do 5°;
- 10) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 11) dopuszczenie pokrycia dachów materiałami naturalnymi (np. łupek, strzecha);
- 12) obowiązek kształtowania nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

5. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 poza ustaleniami szczegółowymi obowiązują również zapisy ustaleń ogólnych planu, w tym w szczególności: §6 pkt 1-6; §7 pkt 1, pkt 2c, pkt 3; §9; §11; §12; §13; §14; §16.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **39ZW-46ZW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleni nieurządzona;
- 2) place zabaw, parki oraz skwery.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) łąki lub pastwiska;
- 2) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe.

4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 poza ustaleniami szczegółowymi obowiązują również zapisy ustaleń ogólnych planu, w tym w szczególności §7 pkt 1, pkt 6, pkt 7; §11; §12; §13; §14; §16.

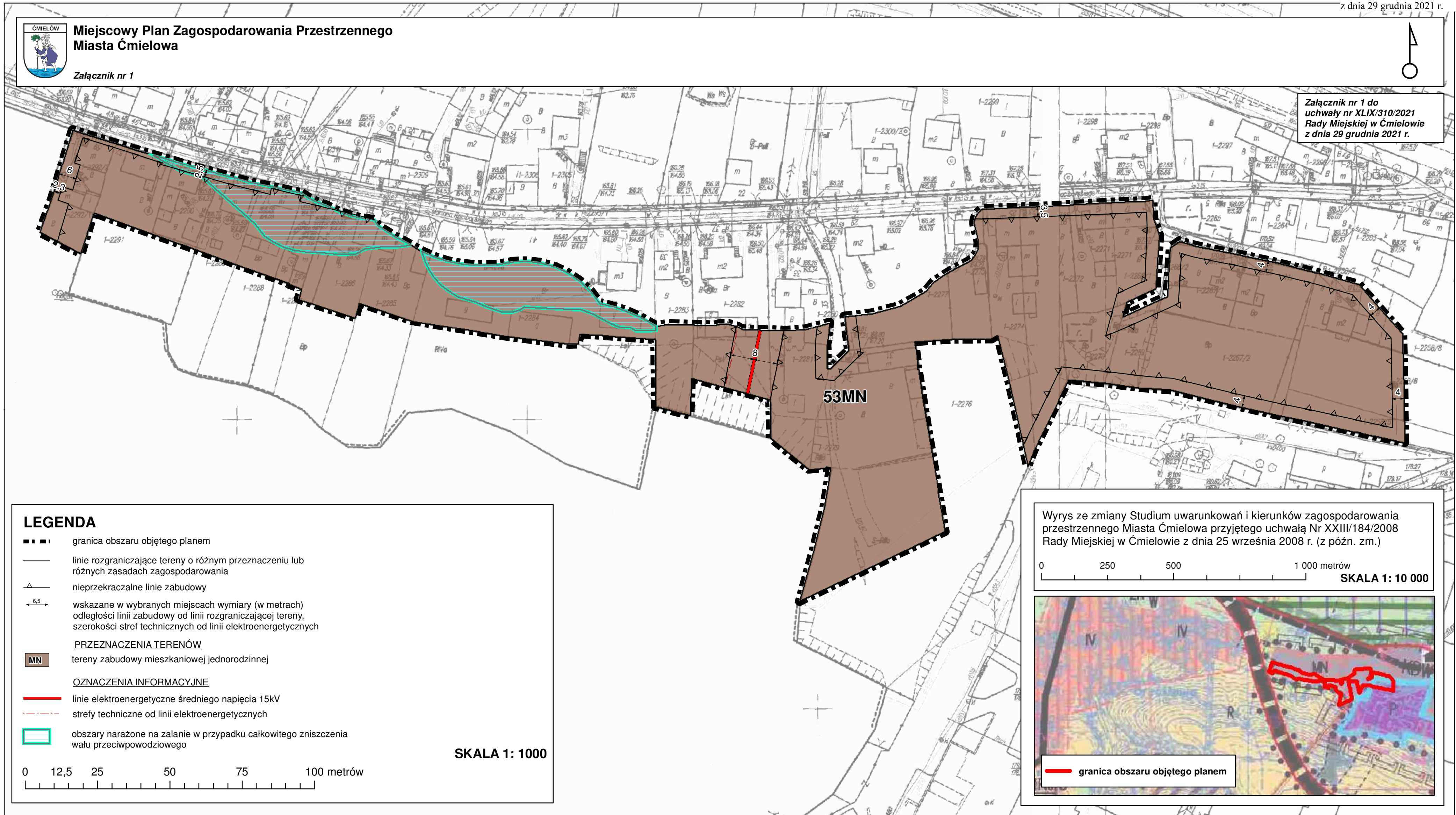
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

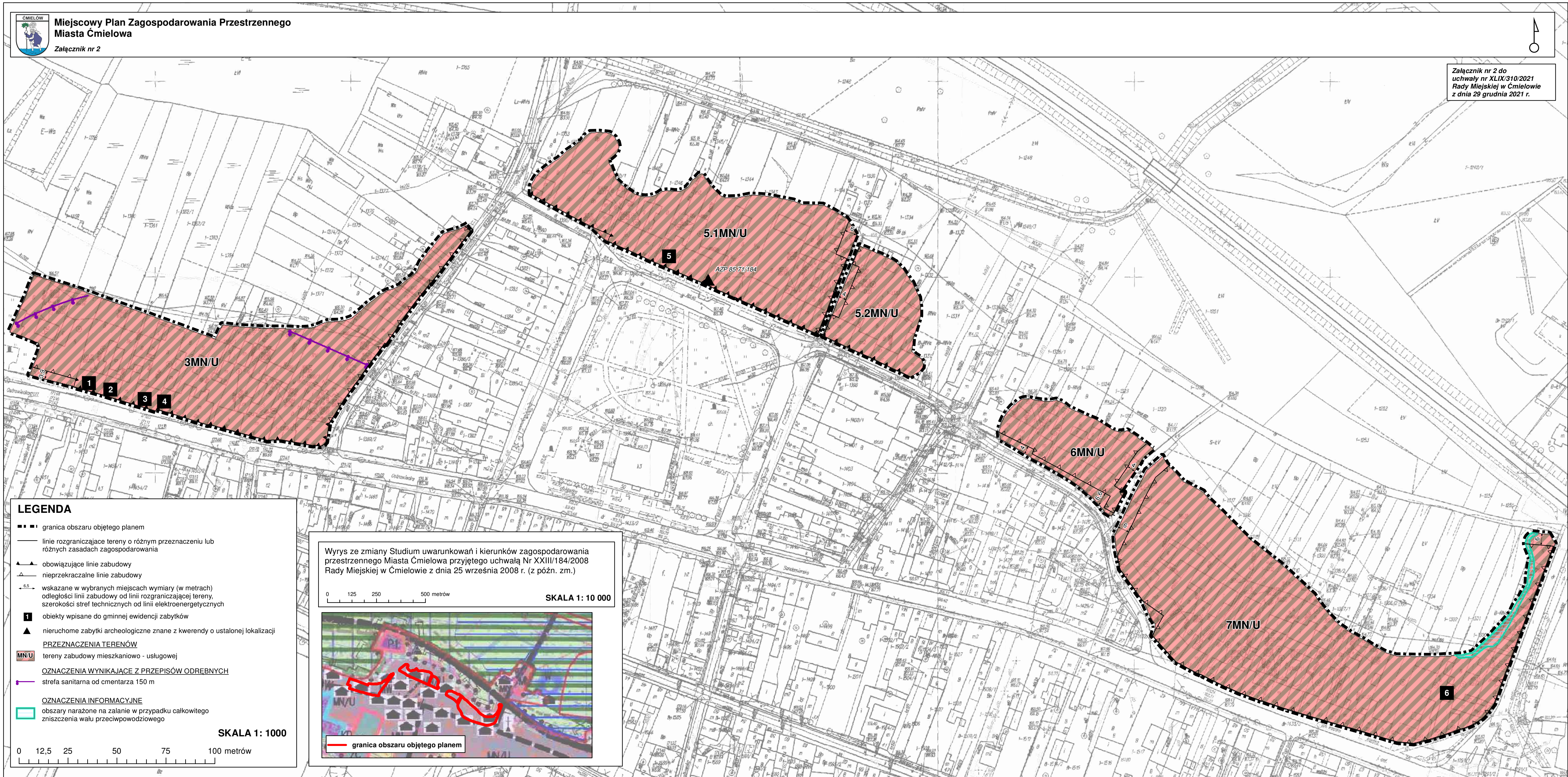
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ćmielowa.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek



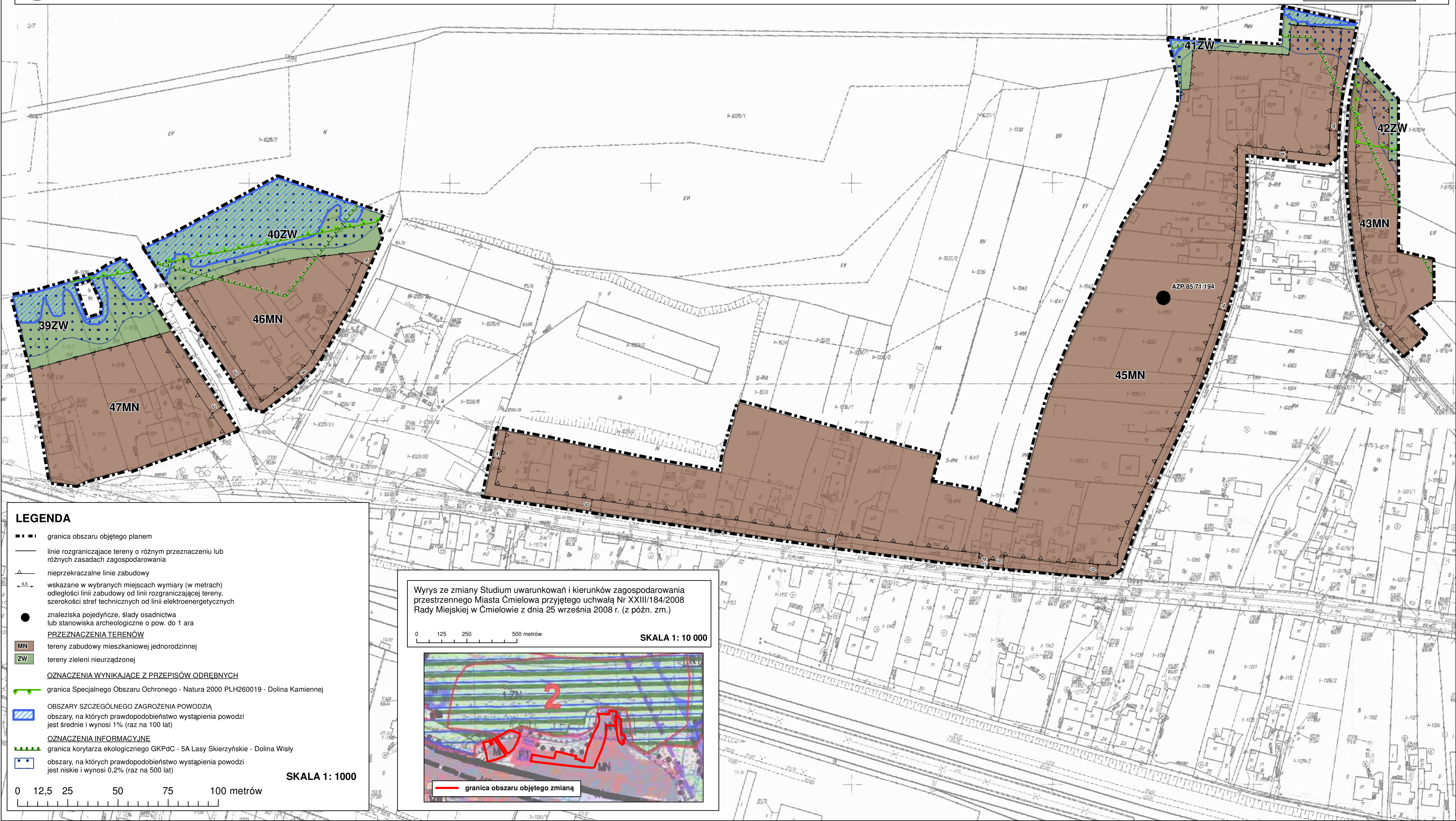




**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Ćmielowa**

Załącznik nr 3

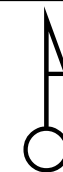
Załącznik nr 3 do
uchwały nr XLIX/310/2021
Rady Miejskiej w Ćmielowie
z dnia 29 grudnia 2021 r.





Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa

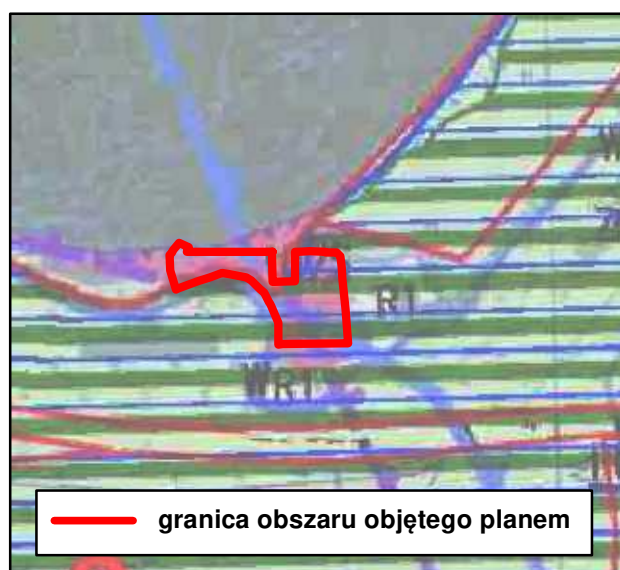
Załącznik nr 4



Wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Ćmielowa przyjętego uchwałą Nr XXIII/184/2008
Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 25 września 2008 r. (z późn. zm.)

0 125 250 500 metrów

SKALA 1: 10 000



granica obszaru objętego planem

Załącznik nr 4 do
uchwały nr XLIX/310/2021
Rady Miejskiej w Ćmielowie
z dnia 29 grudnia 2021 r.

LEGENDA

- ■ ■ granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6.5 → wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości stref technicznych od linii elektroenergetycznych

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- ML teren zabudowy lotniskowej
- ZW tereny zieleni nieurządzonej

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

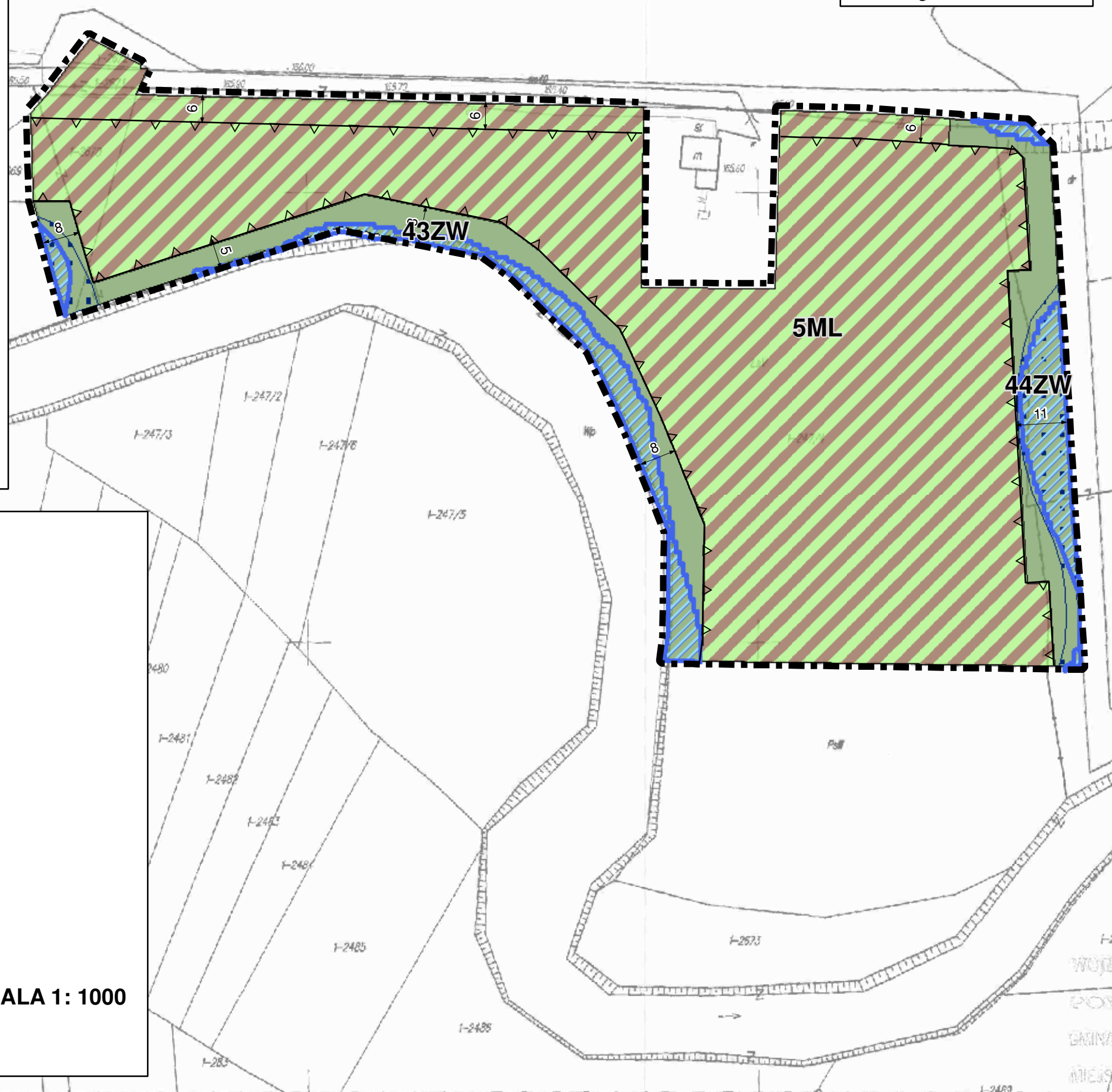
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)

0 12,5 25 50 75 100 metrów

SKALA 1: 1000





Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa

Załącznik nr 5



**Załącznik nr 5 do
uchwały nr XLIX/310/2021
Rady Miejskiej w Ćmielowie
z dnia 29 grudnia 2021 r.**



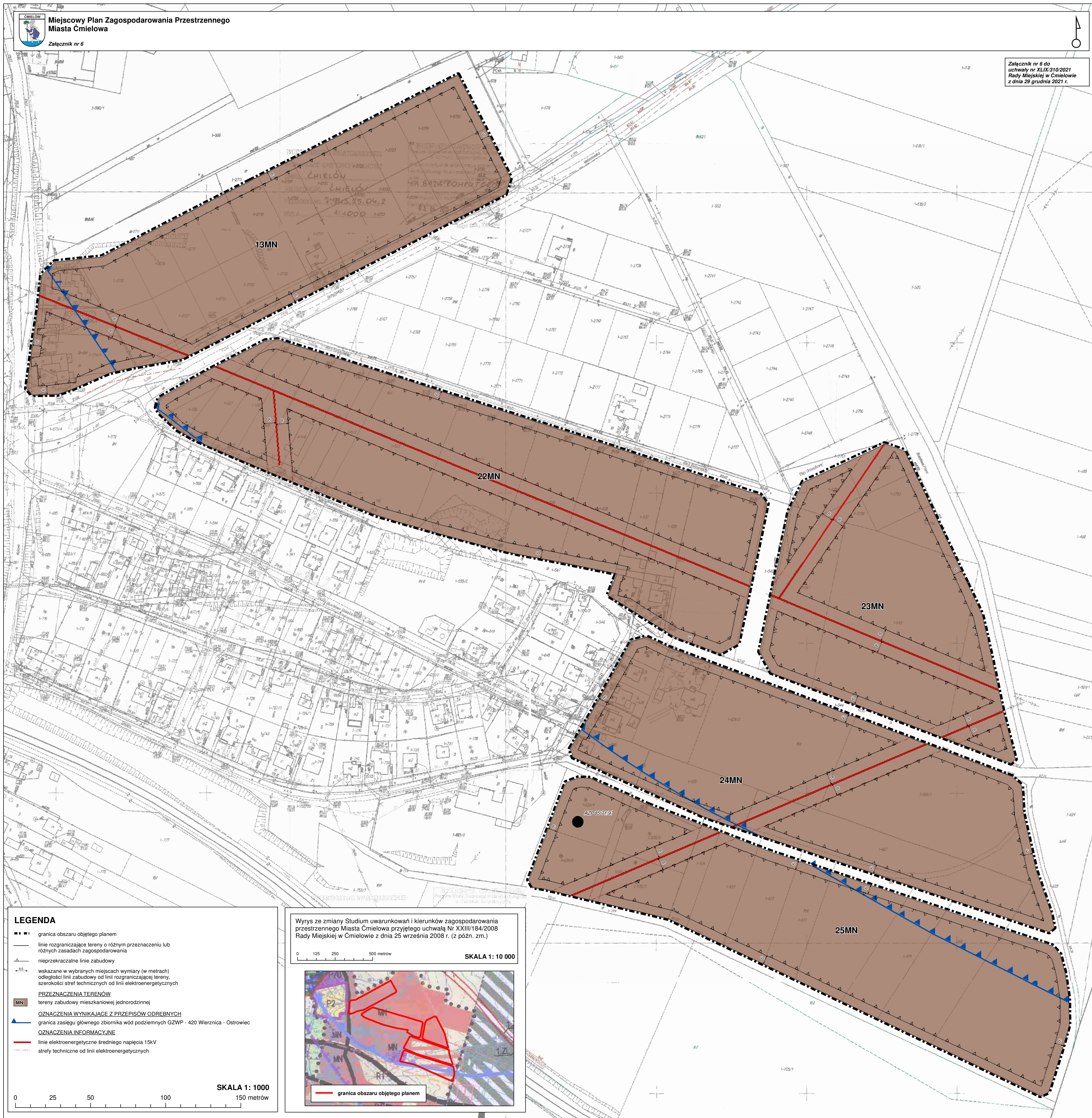


Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Cmielowa

Załącznik nr 6



Załącznik nr 6 do
uchwały nr XLIX/310/2021
Rady Miejskiej w Cmielowie
z dnia 29 grudnia 2021 r.



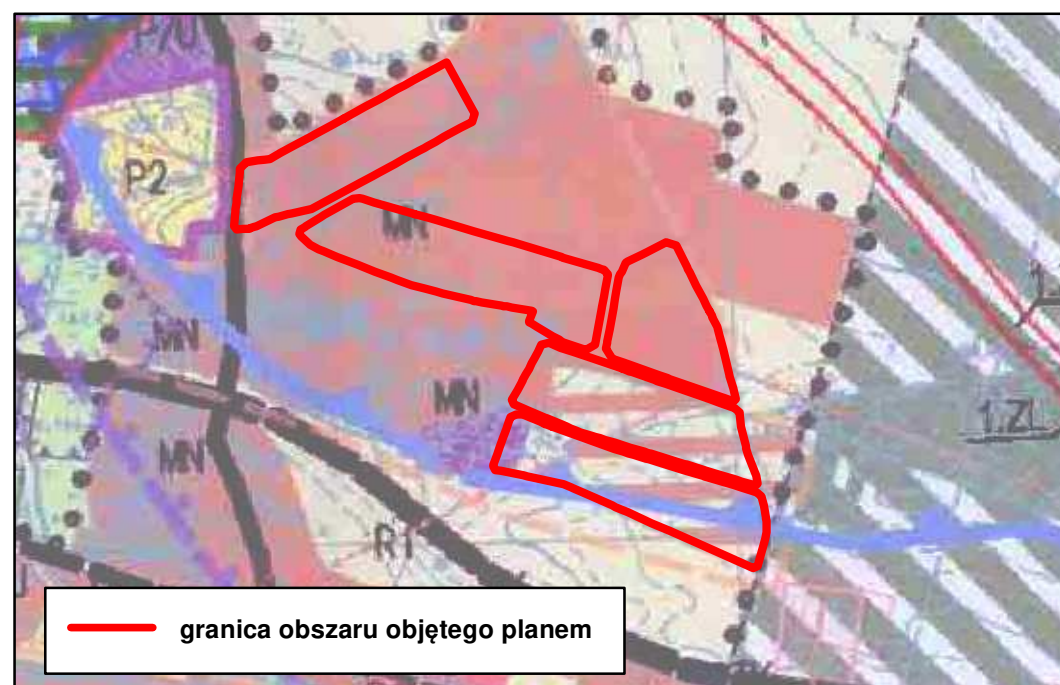
LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6.5. wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach) odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości stref technicznych od linii elektroenergetycznych
- PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- granica zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - 420 Wierznica - Ostrowiec
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV
- strefy techniczne od linii elektroenergetycznych

Wyrzys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Cmielowa przyjętego uchwałą Nr XXIII/184/2008 Rady Miejskiej w Cmielowie z dnia 25 września 2008 r. (z późn. zm.)

0 125 250 500 metrów

SKALA 1: 10 000



SKALA 1: 1000

0 25 50 100 150 metrów

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Ćmielowie rozstrzyga, co następuje:

I.

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa, do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z 14 marca 2013 r. (z późn. zm.) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia do 13 września 2021 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono do dnia 30 września 2021 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa wpłynęły 1 uwaga, której nie uwzględniono w projekcie.

4. Rada Miejska w Ćmielowie rozstrzyga nieuwzględnioną uwagę złożoną do wyłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielów, jak poniżej:

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Osoba fizyczna zam., dn. 12.10.2021 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

dz. nr 2755, 2756, obręb miasto Ćmielów

Treść uwagi:

W związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, zgłaszam, jako współwłaściciel nieruchomości o numerach ewidencyjnych: 2755 oraz 2756, położonych w Ćmielowie następujące uwagi:

1. Zgodnie z załącznikiem nr 6 do niniejszego projektu, przez środek mojej nieruchomości zostaje wytyczony pas o szerokości 16 m, jako szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznej, na którym nie można będzie postawienie zabudowy. W sposób znaczący ograniczy to możliwość budowy przeze mnie domu jednorodzinnego, i ile nie uniemożliwi. Zgodnie z przedstawionym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nieruchomości, których jestem współwłaścicielem oznaczone są jako MN, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zakupiłem te działki w czerwcu 2021 r. z myślą postawienia w najbliższym czasie domu jednorodzinnego. Warto też zauważyć, iż na nieruchomości nr 2756 nie możliwe jest wybudowanie domu jednorodzinnego ponieważ nie ma ona dostępu do drogi. Zostaje więc mała przestrzeń na działce nr 2755, oznaczona, jako nieprzekraczalna linia zabudowy, która ograniczona jest zgodnie z niniejszym projektem przez szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych oraz minimalną odległość od drogi.

2. Granica obszaru objętego planem na działce nr 2755, ścina róg niniejszej działki, co wpływa na pomniejszenie obszaru nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W związku z powyższym, zwracam się z prośbą o uwzględnienie moich uwag i wprowadzenie takich rozwiązań, które pozwolą na umieszczenie jak największego obszaru nieprzekraczalnych linii zabudowy w MPZP, tak aby możliwa była budowa domu jednorodzinnego na działkach o łącznej powierzchni 1300 m², oznaczonych w MPZP, jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona, nieprzekraczalne linie zabudowy, zostały wyznaczone zgodnie ze strefą techniczną od istniejącej linii elektroenergetycznej. Przez działki nr 2755, 2756 przechodzi linia elektroenergetyczna średniego napięcia, dla której obowiązuje strefa techniczna 16 m, po 8 m od osi linii z każdej strony. Dla strefy technicznej obowiązuje zakaz zabudowy. Wyznaczone strefa nie są ustaleniem planu, wynikając z przepisów odrębnych.

Granica planu została zdefiniowana przez drogi 63KDW i 58KDW wyznaczone w obowiązującym planie. Nieprzekraczalna linia zabudowy została odsunięta od przebiegu dróg wewnętrznych o 6 m. Zarówno parametry stref technicznych jak i odległości linii zabudowy od wyznaczonych dróg dojazdowych, zostały sprecyzowane tak samo jak dla całego obszaru miasta Ćmielowa, w obowiązującym planie. Wyznaczone linie zabudowy umożliwiają posadowienie budynku na działce nr 2755.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XLIX/310/2021
Rady Miejskiej w Ćmielowie
z dnia 29 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz.1372) Rada Miejska w Ćmielowie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek

Załącznik nr 9 do
Uchwały nr XLIX/310/2021
Rady Miejskiej w Ćmielowie
z dnia 29 grudnia 2021 r.

Zalacznik9.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

W sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Miasta Ćmielowa (z późn. zm.) zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik od nr 1 do nr 6;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 7;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 8.

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 9.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/184/2008 z dnia 25 września 2008 r. Rady Miejskiej w Ćmielowie, zmienianej uchwałami:

– Nr XXIII/193/2012 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie uchwalania II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów,

– Nr XXIV/203/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia III zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów, zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Miasto i gmina Ćmielów znajduje się we wschodniej części województwa świętokrzyskiego i we wschodniej części powiatu ostrowieckiego. Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje tereny zlokalizowane w centralnej części gminy miejsko - wiejskiej Ćmielów w granicach administracyjnych miasta Ćmielowa. Projekt planu miejscowego położony jest nad rzeką Kamienną, do której na terenie miasta wpada rzeka Przepaść wraz z rzeką Ćmielówką. Przez teren opracowania przebiega z zachodu na wschód droga wojewódzka Nr 755 relacji Ostrowiec Świętokrzyski – Ożarów, która stanowi trzon całego układu komunikacyjnego. Uzupełnieniem układu komunikacyjnego są drogi powiatowe o północno - południowym przebiegu oraz równoległa do drogi wojewódzkiej czynna towarowa linia kolejowa Nr 25 relacji Łódź Kaliska – Dębica.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku graficznym Nr 1. W części

opisowej regulacji odnoszące się do opisywanego zagadnienia występują w ustaleniach ogólnych w §6 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Na rysunku planu wymogi te zostały spełnione poprzez wprowadzenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W stosunku do terenów, na których dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy;

2)walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały;

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych– zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;

4)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte §14 uchwały zapisy;

6)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;

7)prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero w przypadku braku takich gruntów powstała konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały zapisy. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;

9)potrzeb interesu publicznego – nie wprowadzono regulacji w uchwale planu, na obszarze objętym planem nie występują tereny dróg publicznych ani wewnętrznych, nie wyznacza się również ciągów pieszych ani rowerowych. Obsługa komunikacyjna terenów została zapewniona poprzez istniejące drogi publiczne oraz wewnętrzne, które tworzą spójny układ komunikacyjny.

10)potrzeby w zakresie modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej i systemów komunikacji – zostało spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w projekcie planu miejscowego nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 8 kwietnia 2013 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Ćmielów oraz w prasie lokalnej, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wpłynął jeden wniosek, który został w całości uwzględniony. Po pozytywnym uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu planu miejscowego, zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa poprzez umieszczone w dniu 24 lipca 2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które

zostało również umieszczone na Biuletynie Informacji Publicznej w Urzędzie Miasta i Gminy w Ćmielowie oraz w dniu 24 lipca 2017 r. ukazało się w prasie lokalnej.. Projekt został wyłożonych od 1 sierpnia do 30 sierpnia 2017 r, w trakcie którego w dniu 28 sierpnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna, a ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 15 września 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi, z których 3 zostały uwzględnione w całości, a 1 nieuwzględniona w części. Projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego wyłożenia. Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 18 stycznia 2018 r., w trakcie którego odbyła się w dniu 15 stycznia 2018 r. dyskusja publiczna. Ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 9 lutego 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, z których dwie zostały nieuwzględnione w całości, a jedna nieuwzględniona w części. Następnie projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Kolejno projekt przekazano radnym celem zapoznania się z projektem przed posiedzeniem sesji. W dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałą nr LIV/310/2018 Rada Miejska w Ćmielowie uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa. W dniu 29 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Ćmielowie, podjęła uchwałę Nr LIV/310/2018 w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa, plan został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego w dniu 8 sierpnia 2018 r., Wojewoda Świętokrzyski pismem nr SPN.III.4130.58.2018 z dnia 8 sierpnia 2018 r. zawiadomił Przewodniczącą Radę Miejską w Ćmielowie o wszczęciu postępowania nadzorczego dotyczącego zauważonych nieprawidłowości w planie. W dniu 21 sierpnia 2018 r. Wojewoda Świętokrzyski pismem nr SPN.III.4130.58.2018 stwierdził nieważność części uchwały Nr LIV/310/2018 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego. Z projektu planu zostały wyłączone tereny oraz niektóre paragrafy. Zgodnie z ustaleniami z Wojewodą w zakresie wyłączonych terenów (zarówno w zakresie tekstu jak i na rysunku planu) należy powtórzyć procedurę uzgodnienia z Wodami Polskimi, a potem kolejno wyłożyć i uchwalić projekt planu w zakresie unieważnionych terenów. Wojewoda wyłączył z uchwalonego planu wszystkie ustalenia dotyczące terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolami: 6MN, 7MN, 43MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 51MN, 50MN, 52MN, 53MN; zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolami: 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U; zabudowy letniskowej, oznaczonej symbolami: 4ML, 5ML; produkcyjno-usługowej, oznaczonej symbolami: 3P/U oraz wszystkie ustalenia planu zarówno w tekście jak i na rysunku (załącznik nr ! do uchwały) dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 13MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN; wszystkich ustaleń planu dotyczących dojazdów do terenów określonych w §18 ust. 2 pkt 2 uchwały, §21 ust. 2 pkt 2 uchwały oraz wszystkie ustalenia planu dotyczące terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 41KDW i 77 KDW.

Burmistrz Miasta Ćmielowa w dniu 10 maja 2019 r. pismem znak: WA.RPP.610.195.2.2019.JL. wystąpił o uzgodnienie projektu planu. Organ pismem z dnia czerwca 2019 r., znak: WA.RPP.610.195.2.2019.JL. odmówił uzgodnienia projektu planu. Ponownie w dniu 1 sierpnia 2019 Burmistrz Miasta Ćmielowa pismem znak: UAN.6721.2.2019 wystąpił w sprawie uzgodnienia miejscowego planu Miasta Ćmielów, planu pismem znak: WA.RPP.610.307.2.2019.AD z dnia 22 sierpnia 2019 r. otrzymując negatywne uzgodnienie. Rada Miejska w Ćmielowie w dniu 21 lutego 2020 r. podjęła uchwałę nr XXIV/142/2020 w sprawie zmiany uchwały nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Miasta Ćmielowa (z późn. zm.). w związku z odmową uzgodnienia planu miejscowego przez Wody Polskie w zakresie przewidzianej w Studium zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, Rada Miejska podjęła uchwałę wyłączającą z obszaru opracowania planu tereny objęte zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt otrzymał pozytywne uzgodnienie w dniu 23 lipca 2021 r. pismem nr WA..RPP.610.311.2021.AP. od Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarstwa Wodnego w Warszawie, Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie. Kolejno projekt przekazano do wyłożenia do publicznego wglądu. Burmistrz Ćmielowa w dniu 30 sierpnia ogłosił o (ponownym) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Plan wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony w dniach od 7 września do 28 września. W dniu 17 września w siedzibie Urzędu Miasta Ćmielów, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zainteresowani mogli składać uwagi do 13 października br. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona. Po przedstawieniu propozycji rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza, projekt planu został przekazany Radnym, w celu uchwalenia.

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dotychczas przeprowadzonych spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego sporządzono protokoły.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego zawarte w §14 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę, oraz §7 i §11 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto w pierwszym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy. Na terenach zabudowy mieszkaniowej przeważają drogi wewnętrzne i drogi publiczne klasy dojazdowej w celu ograniczenia uciążliwego ruchu z jednoczesnym umożliwieniem dojazdów do indywidualnych posesji mieszkaniowych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne dojeżdżanie do istniejących przystanków komunikacji publicznej. Tereny położone najbliżej przystanków komunikacji publicznej są już zagospodarowane, dlatego nowopowstała zabudowa jest lokalizowana w pobliżu już istniejącej, dzięki czemu umożliwiony jest dostęp do tego rodzaju środków komunikacji;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione poprzez dopuszczenie, jako przeznaczenia uzupełniającego na poszczególnych terenach ciągów pieszych i rowerowych oraz wyznaczenie terenów publicznych ciągów pieszych, terenów dróg publicznych i terenów dróg wewnętrznych zapewniających spójność i ciągłość istniejącego układu komunikacyjnego.

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Dlatego przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, były również wzięte pod uwagę grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne.

3.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

Rada Miejska w Ćmielowie Uchwałą nr XVI/99/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta i Gminy Ćmielów, przyjęła przygotowaną na wniosek Burmistrza Ćmielowa i zaopiniowaną przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Ćmielów”. Ocena aktualności dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy poprzez analizę postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Z przeprowadzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Ćmielów”, wynika, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów przyjęte uchwałą Nr XIX/146/2000 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 czerwca 2000 r. (z późn. zm.), zachowuje aktualność poza zakresem terenów zalewowych, nie pokrywających się z przekazanymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego. Na terenie miasta i gminy Ćmielów obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z których 3 są w pełni zgodne, a pozostałe 3 są częściowo nieaktualne. Podobnie jak w przypadku obowiązującego studium częściowa dezaktualizacja planów dotyczy głównie terenów zalewowych niepokrywających się z przekazanymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Ćmielowie Nr XXVII/178/2005 z dnia 30 sierpnia 2005 r. jest nieaktualny również w części projektowanych terenów budowlanych.

Na podstawie przeprowadzonych analiz, stwierdza się zgodność projektu planu miejscowego z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Ćmielów”, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego przyniesie zysk do budżetu gminy 4 656 809 zł. Zysk spowodowany jest przekształceniem dużych obszarów pod zabudowę oraz brakiem większych kosztów wykonania zapisów planu. Również miał na to wpływ fakt, że większość zapisów planu potwierdza już funkcjonujące przeznaczenie terenu. Do korzyści wynikających z uchwalenia projektu planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5.Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 8 kwietnia 2013 r. Burmistrz Ćmielowa ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając co najmniej 21 dniowy termin na składanie wniosków do dnia 10 maja 2013 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do

sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynął 1 wniosek „indywidualny” oraz 12 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został w dniu 17 czerwca 2016 r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po pozytywnym zaopiniowaniu i uzgodnieniu projekt miejscowego planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Projekt miejscowego planu został wyłożonych od 1 sierpnia 2017 r. do 30 sierpnia 2017r, w trakcie którego w dniu 28 sierpnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna, a ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 15 września 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi od osób fizycznych, z których trzy zostały uwzględnione w całości, a jedna została nieuwzględniona w części. W wyniku złożonych uwag m.in. zmianie uległ przebieg drogi wewnętrznej, która włącza się do drogi wojewódzkiej nr 755 (zmniejszono odległości między skrzyżowaniami), dlatego projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego uzgodnienia przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Po pozytywnym uzgodnieniu na podstawie art. 25 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt miejscowego planu został przekazany do ponownego wyłożenia. Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 18 stycznia 2018 r., w trakcie którego odbyła się w dniu 15 stycznia 2018 r. dyskusja publiczna. Ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 9 lutego 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, z których dwie zostały nieuwzględnione w całości, a jedna nieuwzględniona w części. Uwaga została nieuwzględniona w części dotyczącej określenia linii światłowodowej, dla której ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń w rozwoju. Projekt planu miejscowego uwzględnia gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, który przebiega wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 przez tereny przeznaczone pod rolę, rolnicze użytki zielone oraz drogi wewnętrzne. W wyniku uwzględniania w części jednej uwagi projekt miejscowego planu został ponownie przekazany do wyłożenia. Następnie projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Następnie projekt planu miejscowego został przekazany do uchwalenia.

W dniu 29 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Ćmielowie, podjęła uchwałę Nr LIV/310/2018 w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa, plan został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego w dniu 8 sierpnia 2018 r., Wojewoda Świętokrzyski pismem nr SPN.III.4130.58.2018 z dnia 8 sierpnia 2018 r. zawiadomił Przewodniczącą Radę Miejską w Ćmielowie o wszczęciu postępowania nadzorczego dotyczącego zauważonych nieprawidłowości w planie. W dniu 21 sierpnia 2018 r. Wojewoda Świętokrzyski pismem nr SPN.III.4130.58.2018 stwierdził nieważność części uchwały Nr LIV/310/2018 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego. Plan został uchylony w zakresie:

1. Wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolami: **6MN, 7MN, 43MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 51MN, 50MN, 51MN, 53MN**, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolami: **3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U**, terenów zabudowy lotniskowej, oznaczonej symbolami **4ML, 5ML** oraz terenu produkcyjno-usługowego, oznaczonego symbolem **3P/U**.

2. Wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **13MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN**.

3. Wszystkich ustaleń planu dotyczących dojazdów do terenów określonych w §18 ust. 2 pkt 2 uchwały, §21 ust. 2 pkt 2 uchwały.

4. Wszystkich ustaleń planu dotyczących terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **41KDW** i **77KDW**.

Zgodnie z ustaleniami z Wojewodą procedura dla unieważnionych terenów została wznowiona. Po przygotowaniu nowych załączników graficznych oraz uchwały planu dla terenów unieważnionych rozstrzygnięciem nadzorczym, projekt został wysłany do uzgodnień do Wód Polskich. Po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewodą Świętokrzyskim, że w przypadku pozytywnego uzgodnienia, nie ma potrzeby

wysyłania projektu do pozostałych organów, a kolejno przekazać projekt do publicznego wglądu celem kontynuacji procedury formalno-prawnej.

W dniu 10 maja burmistrz Ćmielowa wystąpił o uzgodnienie projektu planu do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – Państwowe Gospodarstwo Wody Polski, pomimo ograniczenia rozprzestrzeniania się nowej zabudowy bardziej restrykcyjną linią zabudowy, organ odmówił uzgodnienia. Projekt ponownie skorygowano zgodnie z pismem tj. wprowadzono na rysunki planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla terenów położonych w zasięgu wodą Q10% od rzeki Kamienna oraz w treści uchwały wprowadzono zakaz lokalizacji nowej zabudowy o ile przepisy odrębne nie stanowią. Kolejno przekazując do ponownego uzgodnienia. W dniu 22 sierpnia 2019 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, odmówiły pozytywnego uzgodnienia, organ poinformował że uzgodnienie projektu planu może nastąpić po wykluczeniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nowej zabudowy, z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy, wprowadzenie w części tekstowej odpowiednich zapisów dotyczących zakazów, nakazów i ograniczeń obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą prawo wodne oraz z przepisami odrębnymi, a także po prawidłowym wprowadzeniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla wody 1% w części graficznej projektu.

Po skorygowaniu załączników graficznych, a także pomniejszeniu granic obszaru planu o tereny szczególnego zagrożenia powodzią i wprowadzeniu dodatkowych ograniczeń w postaci nieprzekraczalnej linii zabudowy, w celu eliminacji nowej zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%. Burmistrz Ćmielowa ponownie przekazał projekt do Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie. Organ pismem nr WA.RPP.610.307.2.2019.AD z dn. 22 sierpnia 2019 r., omówił uzgodnienia projektu planu. W związku z odmową uzgodnienia przez Wody Polskie w zakresie przewidzianej w Studium zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, Rada Miejska w Ćmielowie podjęła uchwałę Nr XXIV/142/2020 z dnia 21 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Miasta Ćmielowa, uchwałę wyłączającą z obszaru opracowania planu tereny objęte zasięgiem obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Działanie to miało pomoc w uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia, dla obszarów dla których możliwe jest wyznaczenia nowej zabudowy i utrzymanie istniejącej. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie od Wód Polskich, w dniu 23 lipca 2021 r. Kolejno Burmistrz Ćmielowa w dniu 30 sierpnia ogłosił o (ponownym) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w lokalnej prasie umieszczając ogłoszenie oraz wywieszając/publikując ogłoszenie na stronie BIP i tablicy ogłoszeń Miasta Ćmielowa. Plan wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony dniach od 7 września do 28 września. W dniu 17 września w siedzibie Urzędu Miasta Ćmielów, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zainteresowani mogli składać uwagi do 13 października br. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona w projekcie planu. Po przedstawieniu propozycji rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza, projekt planu został przekazany Radnym, w celu uchwalenia.

6.Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego

Celem sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa jest uporządkowanie polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę i miasto Ćmielów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego wykonanie w większej skali niż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwoliło na uszczegółowienie nakreślonych ram w celu uporządkowania i rozwoju miasta uwzględniając aspekty społeczne, ekonomiczne i przestrzenne.

Miasto Ćmielów ze względu na cechy przestrzenne i funkcjonalne jest głównym ośrodkiem gminy, dlatego niezbędne jest utrzymanie funkcji usługowych, zwłaszcza w centrum oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 755, które stanowią bazę do rozwoju preferowanej funkcji rekreacyjno- wypoczynkowej. Ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy lotniskowej zostały wyznaczone przede wszystkim w północnej części planu, pomiędzy rzeką Kamienną, a zwartym kompleksem leśnym. Na terenach tych oprócz przeznaczenia podstawowego dopuszcza się garaże i zabudowę gospodarczą, place zabaw, zieleń urządzoną wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą, ciągi piesze i rowerowe, ciek i oczka wodne oraz urządzenia melioracji. Dobrze rozwinięta infrastruktura rekreacyjno- wypoczynkowa oraz atrakcyjna lokalizacja tych terenów, daleko od codziennego zgiełku, wpłynę na rozwój turystyki miasta, ale i gminy, nie tylko w zasięgu lokalnym, ale również w zasięgu regionalnym.

Ze względu na cenne przyrodniczo i krajobrazowo walory dolina rzeki Kamiennej została objęta specjalnym obszarem ochrony Natura 2000 PLH260019 – Dolina Kamiennej. W celu ochrony i kształtowania krajobrazu w planie wprowadza się ustalenia regulujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W środkowej części opracowania został zachowany w nienaruszonej postaci historyczny układ miasta, dlatego obszar położony między ulicą Szydłowiecką, Sienkiewicza, Sandomierską Cmentarną i Długą został wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków jako Układ Urbanistyczny Miasta Lokacyjnego Ćmielowa. Ponadto w projekcie planu miejscowego w celu ochrony licznych wartościowych obiektów i zespołów obiektów, które nie zostały objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, zostały zawarte ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

Kształtowanie nowej zabudowy ze względu na charakter miasta Ćmielowa powinno odbywać się z poszanowaniem istniejącej historycznej zabudowy i środowiska naturalnego oraz uwzględniać potrzeby mieszkańców. Dlatego w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się wielkość nowo wydzielonych działek od 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 800 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto w celu ograniczenia potencjalnej intensywności zabudowy określono stosunkowo duży udział powierzchni biologicznie czynnej jak na teren miasta. Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego regulują kwestie związane z parametrami i kolorystyką kubatury, a także kształtowaniem nowej zabudowy.

Przeznaczona rezerwa terenowa pod nowy cmentarz w obowiązującym Studium, nie została w pełni wykorzystana w projekcie planu miejscowego w wyniku braku możliwości przeprowadzenia ekspertyzy geologicznej ze względu na nieuregulowany stan prawny właścicieli gruntów. Ponadto w części południowo-wschodniej w centrum zwartej zabudowy mieszkaniowej w obowiązującym studium został wyznaczony teren istniejących i potencjalnych funkcji usługowych drobnej wytwórczości z dopuszczeniem modernizacji i uzupełnień. Ze względu na sukcesywne przenoszenie działalności usługowej w inne miejsce oraz obecny konflikt terenów sąsiednich w projekcie planu przeznaczono teren pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Poprzez szereg regulacji zawartych projekt planu miejscowego w przyszłości będzie stanowić niezbędne narzędzie do kształtowania polityki przestrzennej miasta Ćmielowa.

7.Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek