

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIII/76/2015 Rady Miejskiej w Ćmielowie
z dnia 17 września 2015 roku w sprawie
uchwalenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Grójec

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Burmistrz Ćmielowa przedstawia Radzie Miejskiej w Ćmielowie do uchwalenia projekt II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec.

I. Dane ogólne

- 1) Rada Miejska w Ćmielowie na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku podjęła uchwałę Nr XXXVI/285/2014 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 06 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec.
- 2) Przedstawiony do uchwalenia dokument procedowany był jako nowelizacja obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec. W zasadach techniki prawodawczej zmiana (nowelizacja) ustawy/uchwały polega na uchyleniu niektórych jej przepisów, zastąpieniu niektórych jej przepisów przepisami o innej treści lub brzmieniu albo na dodaniu do niej nowych przepisów..
- 3) Nowelizacja zapisów planu miejscowego dotyczy zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/285/2014 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 06 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec dotyczyła:
 - a. zmiany przeznaczenia działek 141, 140/1, 140/2, 147, 148, 149/1, 149/2, 150, 151,153, 154/3, 154/4 oraz 186/16 w miejscowości Grójec na tereny budowlane;
 - b. aktualizacji zapisów dotyczących możliwości ogólnych zasad lokalizacji infrastruktury technicznej na obszarze całego planu.
- 4) Projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
- 5) Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Ćmielowie Nr XIX/146/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r., z późniejszymi zmianami.

II. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską w Ćmielowie w/w uchwały, Burmistrz Ćmielowa jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Ostrowiecka, Świętokrzyskie Wiadomości z dnia 12 maja 2014 r.) i przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń (z dnia 6 maja 2014 r.) oraz na BIP (z dnia 6 maja 2014 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 3 czerwca 2014 r.;
- 2) zawiadomił na piśmie (znak: UAN.6721.2.1.2014 z dnia 14 lipca 2014 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia II zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 3) z powodu braku zgłoszenia formalnych wniosków od osób fizycznych nie rozstrzygał w sprawie ich rozpatrzenia;
- 4) sporządził projekt II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec;
- 5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 6) uzyskał w dniu 14 listopada 2014 r. opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ćmielowie;
- 7) uzyskał w trybie art. 25 ust. 2 pozytywne uzgodnienie z Zarządem Województwa Świętokrzyskiego w zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) uzyskał w dniu 27 listopada 2014 r. uzgodnienie z Wojewodą Świętokrzyskim w zakresie zgodności z programami zawierającymi zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
- 9) uzyskał w dniu 12 grudnia 2014 r. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie ochrony wartości przyrodniczych obszaru Natura 2000;
- 10) uzyskał w dniu 12 grudnia 2014 r. pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu;
- 11) uzyskał inne niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 12) z powodu braku występowania gruntów leśnych na obszarze planu nie występował do Marszałka Województwa Świętokrzyskiego ani też Ministra Środowiska o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych;
- 13) Uzyskał w dniu 3 marca 2015 r. zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni 1,9445 ha znajdujących się w granicach zmiany planu.;
- 14) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec do publicznego wglądu (termin wyłożenia od 20 lutego do 13 marca 2015 r.) oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 26 lutego 2015 r.
- 15) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 31 marca 2015 r. (brak zgłoszonych uwag do II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec).
- 16) z powodu braku wniesienia uwag nie rozstrzygał w sprawie ich rozpatrzenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec.

II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec sporządzono na podstawie Nr XXXVI/285/2014 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 06 marca 2014r. Na podstawie przeprowadzonej analizy i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w projekcie planu wprowadzono tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Przytoczone wyżej obowiązkowe ustalenia niniejsza zmiana planu realizuje w sposób następujący:

1) nie dotyczą go wymagania wynikające z pkt. 4, 5, 7, 8, 9, 11 W obszarze tym nie ma przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani potrzeb ich wyznaczania. Nie występują obszary podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,

2) dotyczą go wymagania zawarte w zapisach wynikające z pkt. 1, 2, 3, 6, 10 oraz 12 niniejszej uchwały.

Sporządzając niniejszy plan dokonano analizy zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Ćmielowie Nr XIX/146/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r. z późniejszymi zmianami.

Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wzięto jako element tej analizy znaczenie pojęcia nie naruszalności przez plan zapisów studium. Plan podtrzymuje wyznaczone w Studium generalne kierunki w zakresie przeznaczenia terenów. Granice części terenów zostały wyznaczane po pogłębionej analizie uwarunkowań terenowych (w tym dotychczasowego zagospodarowania) oraz prawnych. Decydującym czynnikiem przy notacji ustaleń planu, w tym docelowego przeznaczenia terenów było uzupełnienie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wzdłuż lokalnych ciągów komunikacyjnych. Planowane tereny będą stanowić uzupełnienie i poszerzenie istniejących terenów budowlanych. pozwoli to na wykorzystanie obecnie istniejącej infrastruktury technicznej. Zaplanowanie zorganizowanych przestrzennie obszarów przy terenach istniejącej zabudowie mieszkaniowej ograniczy jej rozpraszanie na tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej co jest zgodne m.in. z :

1. opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym dla terenu miasta i gminy Ćmielów dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie jedną z „rekomendacji” jest kształtowanie projektowanej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej;
 2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów poprzez skupianie zabudowy wokół istniejących układów przestrzennych drogą porządkowania, uzupełniania i kontynuacji. Zgodnie ze studium zabudowę jednorodzinną dzieli się na różne typy, które wprowadzane są w planach miejscowych. W niniejszej II zmianie planu wprowadza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz bliźniaczą.
 3. Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, który zakazuje rozpraszania zabudowy.
- Nadmienić również trzeba, że działki objęte zmianą planu są w pełni wyposażone w podstawową infrastrukturę techniczną w związku z czym gmina nie poniesie kosztów uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę.

IV. Wnioski

- 1) Do Uchwały uchwalającej II zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec, załącza się wymagane załączniki, tj:
 - a) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1 000,
 - b) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania;
- 2) Nie ma potrzeby załączania do przedmiotowej uchwały załącznika rozstrzygającego o sposobie rozpatrzenia uwag, ponieważ w okresach wyłożenia do publicznego wglądu i składania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przedkładany do uchwalenia projekt II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
M. Gierczak
mgr Marianna Gierczak