

Ćmielów grudzień 2015

**RADA MIEJSKA
w Ćmielowie**

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Ćmielowie
Nr XVI/99/2015 z dnia 29 grudnia 2015r.

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
MIASTA I GMINY ĆMIELÓW**

1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na tym terenie. Ocena taka dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz – po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej - przedstawione Radzie Miasta przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji Rady.

Obowiązek wykonania ww. oceny nakłada na władze art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami).

Obecne opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych - w latach 2013 - 2015 r.

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstały podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy są:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.;
- 2) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), obowiązująca od 11 lipca 2003 r.;
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),

oraz szereg innych ustaw i rozporządzeń, dotyczących m.in. prawa wodnego, prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad nimi, lasów, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których prawne zapisy mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ĆMIELÓW

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy przyjęte zostało uchwałą Nr XIX/146/2000 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 czerwca 2000 roku, z ostatnią III zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXIV_203_2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013r., Opracowane w latach 1999 - 2000 Studium powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Problematyka, którą powinno zawierać studium, była określona jedynie przez ustawę, nie funkcjonowały żadne rozporządzenia szczegółowo definiujące zakres projektu studium. W związku z powyższym zakres i forma studium w dużej mierze uzależnione było od podejścia zespołu projektowego i władz gminy.

Obecnie dysponujemy aktami prawnymi, które określają szczegółowe standardy sporządzania tego rodzaju dokumentu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium jest dokumentem określającym kierunki rozwoju oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy są wprowadzane w życie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ostatnią zmianą wprowadzono szereg inwestycji infrastrukturalnych, poszerzono tereny budowlane, wprowadzono obszar Natura 2000, dokonano korekty terenów zalewowych oraz usunięto zamierzenia niemożliwe do zrealizowania (np. zbiorniki wodne na obszarze Natura 2000). Zgodnie z art. 88f ust.7 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (Dz.U z 2012r. poz. 145 z późn. zm) organ ma 30 miesięcy na wprowadzenie ustaleń wynikających z przekazanych pismem Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej pismem znak KZGW/DPZW-ISOK/1876/2015/mg z dnia 14 kwietnia 2015r mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego do studium i planów zagospodarowania przestrzennego.

Wobec braku wniosków o zmianę studium i niedawne wprowadzenie bieżących potrzeb inwestycyjnych uznać należy dokument planistyczny za aktualny z potrzebą zmiany w zakresie ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne.

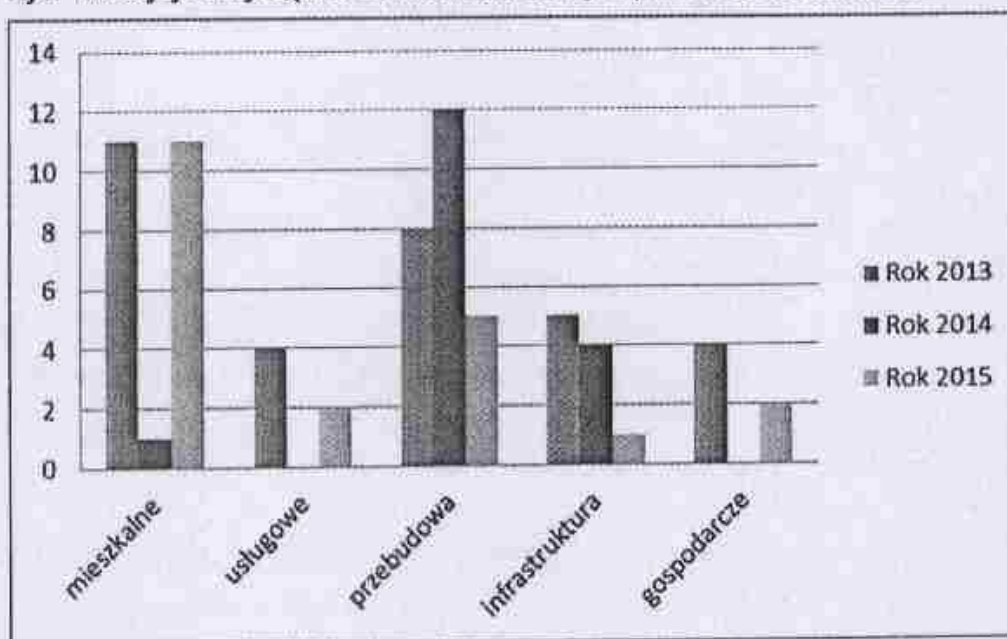
3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1. Ruch budowlany w oparciu o analizę decyzji dotyczących warunków zabudowy

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie Gminy Ćmielów. Sporządzono ją na podstawie danych z rejestru wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy.

Dokonano także przeglądu decyzji dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2013 - 2015.

Rys. 1. Decyzje dotyczące warunków zabudowy w poszczególnych latach



Analiza wykazała, że ilość wydawanych decyzji dla budowy nowych obiektów mieszkalnych po spadku w roku 2014 wzrosła w roku 2015 do poziomu z roku 2013 co oznaczać może stabilizację trendu w zakresie budownictwa jednorodzinnego i ewentualne umiarkowane zapotrzebowanie na tereny budowlane, które całkowicie pokrywa rezerwa określona w Studium.

Znacznie spadło natomiast zainteresowanie budową związaną z działalnością w tym działalnością rolniczą a inwestowanie w obiekty infrastrukturalne wykazuje silną tendencję spadkową.

3.2. Ruch budowlany w oparciu o analizę decyzji dotyczących ustalenia lokalizacji celu publicznego

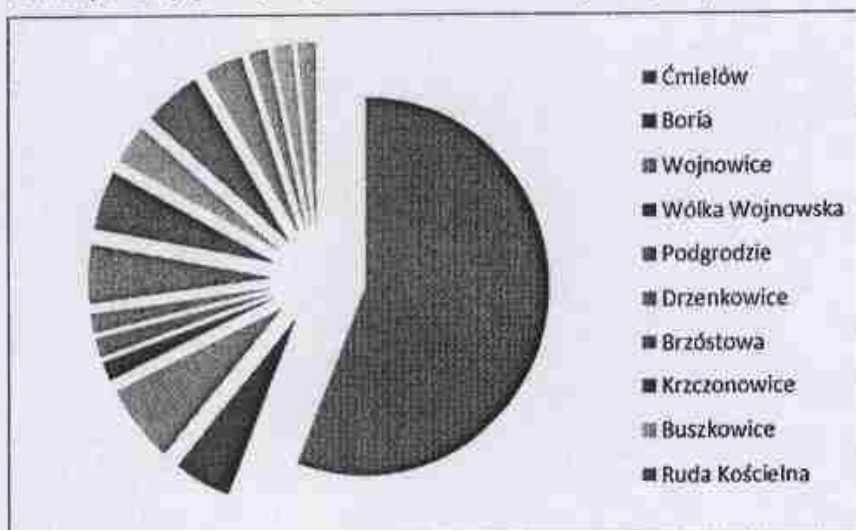
W latach, które obejmuje niniejsza analiza wydano 8 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z czego dwie dotyczą budowy gazociągu średnioprężnego o łącznej długości 6 km obejmującego miasto Ćmielów oraz sołectwa Grójec, Brzostowa, Jastków,

Wólka Wojnowska i Wojnowice. Trzy stanowią inwestycje w przebudowę sieci energetycznej a pozostałe sześć w budowę kanalizacji i wodociągów gminnych.

W zakresie inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu gminnym nie są zauważalne widoczne tendencje. W tej kategorii trendy można odczuć jako stabilizację a większe inwestycje są ujęte w uchwalonej w 2013r. zmianie studium. W tej kwestii dokument planistyczny również należy uznać za aktualny.

3.4. Rozkład przestrzenny ruchu budowlanego w gminie Ćmielów

W celu zobrazowania ruchu budowlanego na terenie Gminy Ćmielów w omawianym okresie, dokonano również analizy rozmieszczenia wydanych decyzji dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z podziałem na miejscowości. Pominęto decyzje dotyczące zmian dokumentów już wydanych.



Jak widać największy ruch budowlany koncentruje się na obszarze miasta Ćmielowa i to miasto potrzebuje terenów budowlanych jak wskazuje analiza z pkt. 3.1, natomiast na terenie 16 sołectw ruch budowlany jest zerowy.

3.3. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od lipca 2003 r. na terenach gdzie plany miejscowe utraciły moc obowiązywania decyzje o warunkach zabudowy wydawane były zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”.

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium na cele zabudowy decyzje te nie miały zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego

przeznaczenia terenu, a zabudowa realizowana na ich podstawie stanowiła kontynuację i wypełnienie istniejących układów przestrzennych.

Negatywny skutek dla przestrzeni miasta i gminy miały jednak decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo. Zgodnie z obowiązującym prawem decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest paktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy), generalnie zabudowa realizowana była zgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną miasta i gminy zawartą w Studium.

4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH BĄDŹ ICH ZMIAN

4.1. Plany obowiązujące na terenie miasta i gminy Ćmielów

W oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Ćmielów zatwierdzone uchwałą Nr XIX/146/2000 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 czerwca 2000 zmienione uchwałą Nr XXIV_203_2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013r uchwalono plany zagospodarowania:

lp	Nr uchwały	data podjęcia	tytuł planu lub zmiany
1	VI_38_2003	13 marca 2003 roku	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu sołectwa Ruda Kościelna
2	XX_128_2004	14 grudnia 2004r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji złoża piasku w miejscowości Borownia
3	XXVII_177_2005	30 sierpnia 2005 roku	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Piaski Brzostowskie.
4	XXVII_178_2005	30 sierpnia 2005 roku	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa
5	XXVII_179_2005	30 sierpnia 2005 roku	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójce

Powyższa tabela przedstawia wykaz planów uchwalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz studium przed zmianami.

W tabeli poniżej umieszczono 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz 3 zmiany funkcjonujących planów uchwalone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i studium po zmianach.

lp	Nr uchwały	data podjęcia	tytuł planu lub zmiany
1	Nr XXXVIII/277/2009	04 listopada 2009r.	zmiana Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Piaski Brzostowskie gmina Ćmielów.
2	XL_308_2009	30 grudnia 2009r.	zmiana Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grójec gmina Ćmielów
3	Nr XXIII/194/2012	28 grudnia 2012r	miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa.
4	Nr XIII/76/2015	17 września 2015r.	II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec.

Pokrycie planami miejscowymi w chwili obecnej wynosi 5,9 % powierzchni gminy. Wizualizację pokrycia planami przedstawia załącznik graficzny nr 1 sporządzony na kopii studium.

4.2. Plany w opracowaniu

lp	Nr uchwały	data podjęcia	tytuł planu lub zmiany
1	Nr XXV/223/2013	14 marca 2013r.	uchwała o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Miasta Ćmielów
2	Nr XLII/324/2014	28 sierpnia 2014	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa

Zrealizowanie w/w planów podniesie poziom pokrycia planami miejscowymi do poziomu 17,1%.

4.3. Analiza złożonych i nie wdrożonych do realizacji wniosków o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmian.

W okresie od stycznia 2013 r. do końca listopada 2015 r. wpłynęły 2 wnioski o opracowanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa. Oba są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

5. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE – PROPOZYCJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MPZP W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ OBOWIAZUJĄCEGO STUDIUM

Zgodnie z art. 10, ust. 2, pkt. 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zmiany Studium wyznacza się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp oraz takie, dla których zamierza się sporządzić mpzp w celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej.

5.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Studium nie wskazuje terenów do obowiązkowego sporządzenia planu zagospodarowania i nie występuje na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych potrzeba sporządzenia planów dla innych obszarów niż obecnie opracowane.

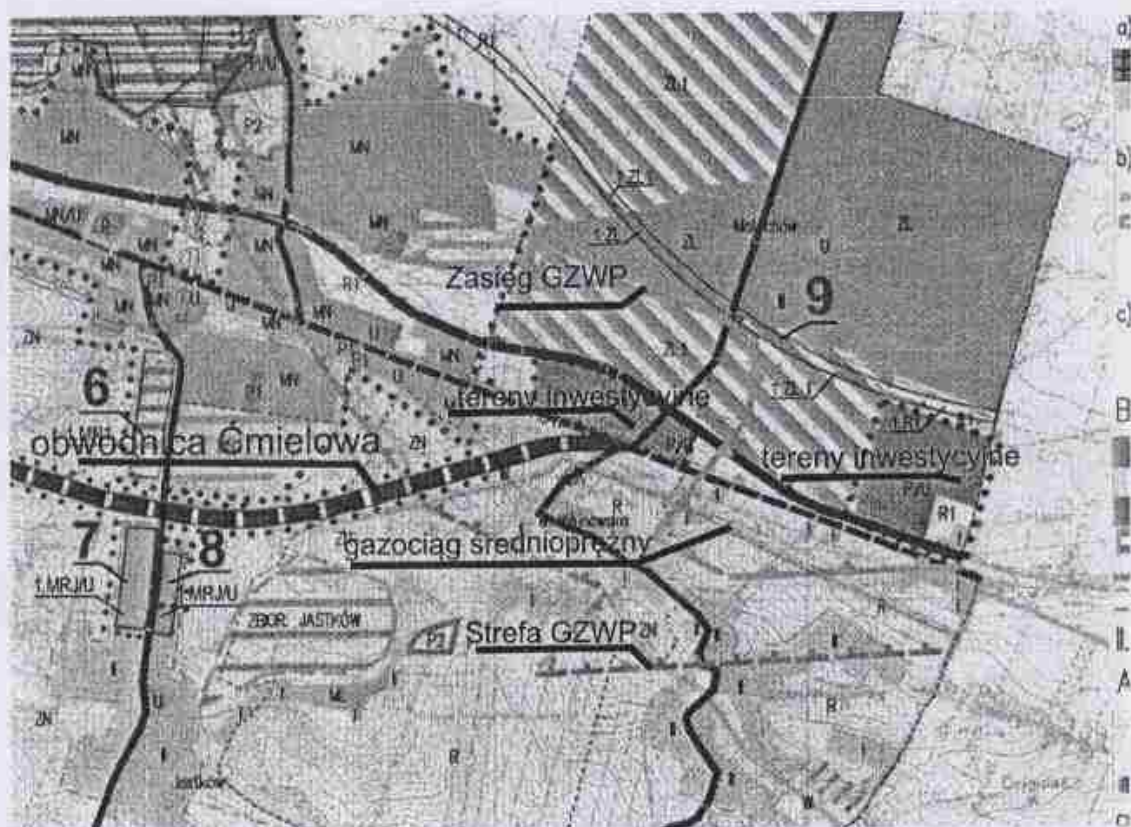
5.2. Obszary, dla których celowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmiany

Tereny dla których celowe i korzystne jest sporządzenie Planów zagospodarowania to obszary sołectw Wólka Wojnowska i Wojnowice.

Obszary te są przyległe do miasta, posiadają korzystny układ drogowy i wiele terenów przeznaczonych w studium pod działalność i budownictwo mieszkaniowe..

Ważne jest także usytuowanie kluczowych zadań inwestycyjnych wprowadzonych do Studium ostatnią III zmianą. Nie bez znaczenia jest też zlokalizowanie na terenie sołectw obszaru GZWP i jego strefy. W celu ochrony zbiornika wód podziemnych po uchwaleniu planu zagospodarowania miasta Ćmielowa ważne będzie zachowanie ciągłości ochrony zbiornika poprzez ujednolicenie warunków zagospodarowania terenów i ograniczenie przepisem gminnym możliwości realizacji inwestycji mogących zagrażać pokładowi wodonośnym. Ponadto tereny te w większości znajdują się na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych i stanowią naturalną ciągłość zabudowy i rozbudowy infrastruktury.

Szkic przedstawiono wycinek Studium z zaznaczeniem obszarów o których mowa powyżej



5.3 Wnioski i ustalenie priorytetów

lp	Nr uchwały i data podjęcia	tytuł planu	status
1	VI_38_2003 13 marca 2003 roku	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu sołectwa Ruda Kościelna	aktualny
2	XX_128_2004 14 grudnia 2004r.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji złoża piasku w miejscowości Borownia	aktualny
3	XXVII_177_2005 30 sierpnia 2005 roku	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Piaski Brzostowskie.	aktualny
4	XXVII_178_2005 30 sierpnia 2005 roku	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzostowa	Wymagający aktualizacji
5	XXVII_179_2005 30 sierpnia 2005 roku	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec	aktualny

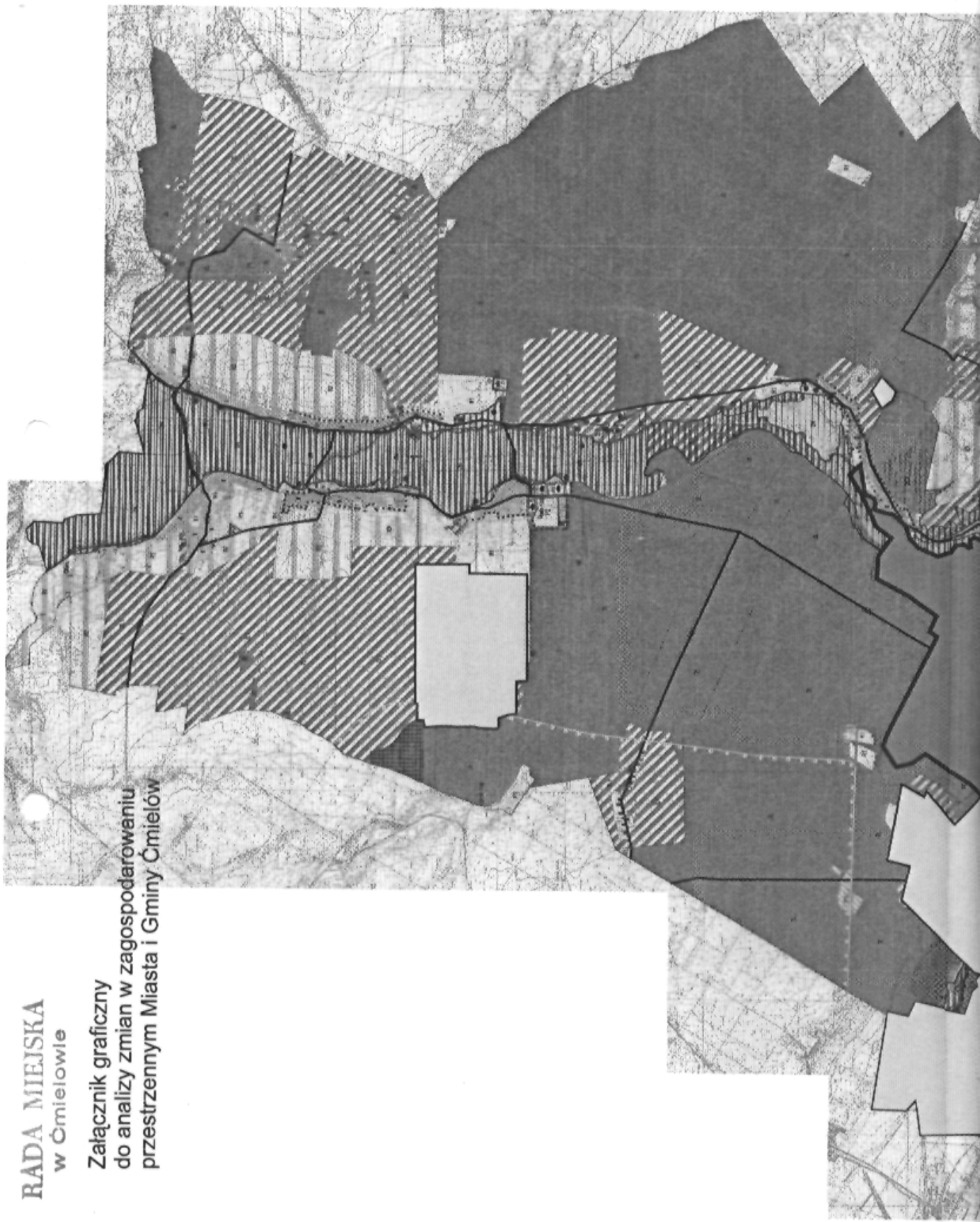
Priorytety :

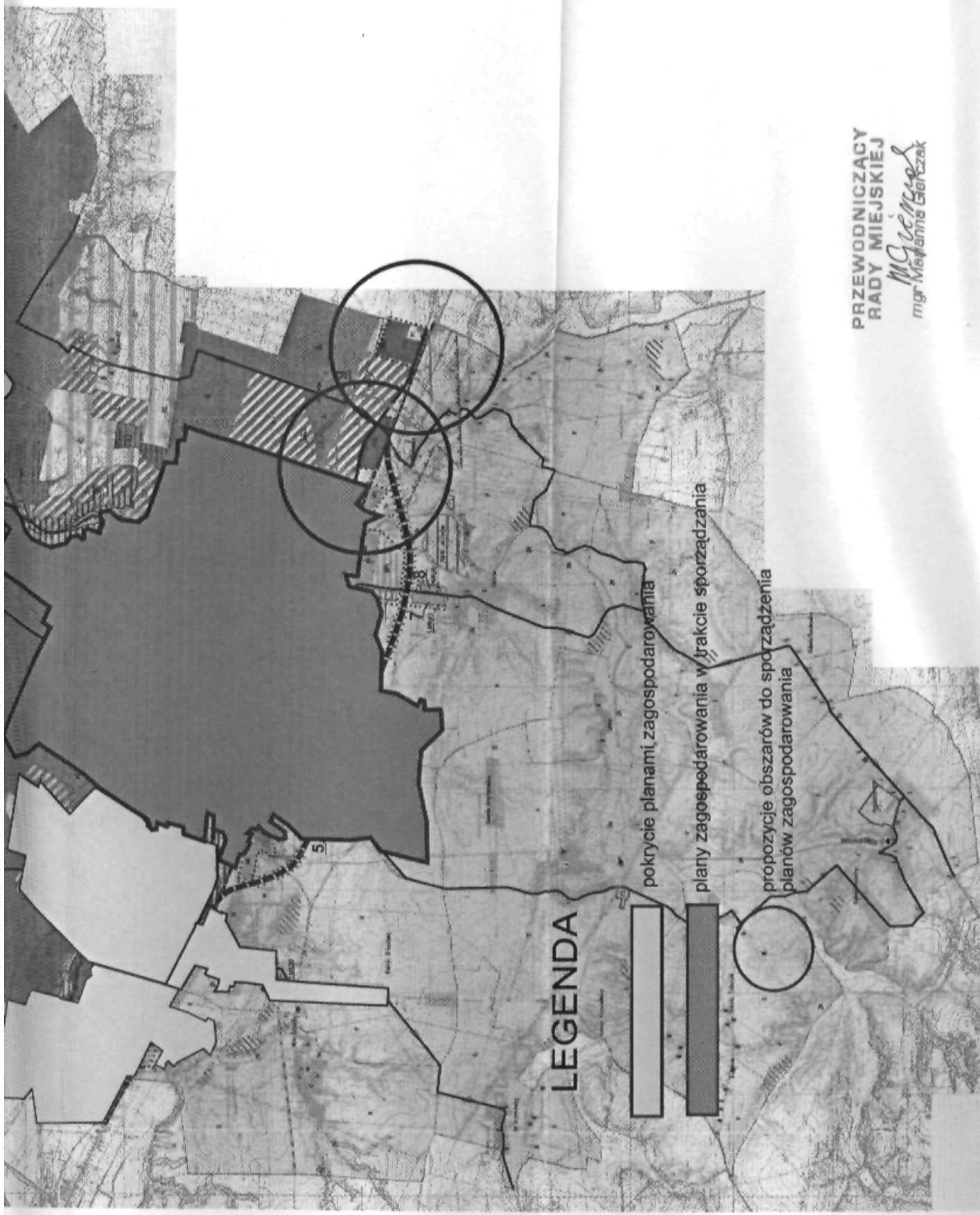
1. Ukończenie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa
2. Przystąpienie do wprowadzenia zmian w miejscowym planie miejscowości Brzóstowa zgodnie ze złożonymi wnioskami o zmianę.
3. wprowadzenie do studium ustaleń wynikających z przekazanych pismem Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej pismem znak KZGW/DPZW-ISOK/1876/2015/mg z dnia 14 kwietnia 2015r mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego.
4. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wólka Wojnowska
5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wojnowice

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
M. Gierczak
mgr Marianna Gierczak

RADA MIEJSKA
w Ćmielowie

Załącznik graficzny
do analizy zmian w zagospodarowaniu
przestrzennym Miasta i Gminy Ćmielów





LEGENDA



pokrycie planami zagospodarowania

plany zagospodarowania w trakcie sporządzania

proponując obszary do sporządzenia planów zagospodarowania

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
M. Giełmoł
mgr Miłanna Gierczak