

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
Brzóstowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ćmielów, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/146/2000 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 czerwca 2000 r., wraz z późn. zm., Rada Miejska w Ćmielowie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające**

§ 1.

1. Uchwala się i zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działki ewidencyjne nr 528 i 529 w miejscowości Brzóstowa, w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z Uchwałą Nr XLII/324/2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący integralną część uchwały, obejmujący obszar planu;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu
- nie stanowiący ustaleń planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Ustalenia planu zostały zawarte w:

- 1) Rozdziale 2 uchwały - ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem;
- 2) Rozdziale 3 uchwały - ustalenia szczegółowe obowiązujące na poszczególnych terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnionych symbolem liczbowo - literowo - liczbowym;
- 3) Rysunku planu zawierającym:
 - a) granicę obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
 - c) przeznaczenie terenu wg symboli podanych w § 3
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 2.

1. Hekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej (lub działki ewidencyjnej) w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - b) sieci uzbrojenia terenu, małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
 - 4) **froncie działki** - należy przez to rozumieć pas terenu od linii rozgraniczającej, położonej od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, po nieprzekraczalnej linii zabudowy i pas wzdłuż tej linii o szerokości 15,0 m, mierzony od nieprzekraczalnych linii zabudowy w głąb działki budowlanej;
 - 5) **nośnikach reklamowych** - należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam;
 - 6) **nośnikach informacji wizualnej** - należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służącą informacji publicznej takiej jak: znaki, szyldy i tablice – wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach i urządzeniach budowlanych;
 - 7) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów i terenów przez dostęp do dróg publicznych;
 - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi w szczególności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji, w tym warsztaty samochodowe i stacje diagnostyczne oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych;
 - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami.

§ 3.

Ustala się następujący symbol dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się zasady realizacji reklam:
 - a) zakaz umieszczania tablic, urządzeń reklamowych i nośników informacji wizualnej:
 - na dachach budynków powyżej poziomu ich okapu,
 - wzdłuż dróg publicznych w odległości bliższej niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się oświetlenie nośników reklamowych wyłącznie światłem o natężeniu stałym, wyklucza się stosowanie jaskrawych barw, znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 3) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na czas budowy zgodnie z przepisami z odrębnymi,
- 4) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony drogi publicznej nakłada się obowiązek jego realizacji w osi linii rozgraniczających.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tj. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- 2) zachować udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zakaz likwidacji przydrożnych zadrzewień, jeśli nie wynika to potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w przepisach odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu;

3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) należy zachować następujące zasady przy scalaniu i podziale nieruchomości:
 - a) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - b) minimalna powierzchnia działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej – 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej oraz dla obiektów budowlanych i urządzeń związanych z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem – 800 m²,
 - c) ustala się minimalną szerokość frontów działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy - 10 m liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość - 20 m;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 3) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy** w odniesieniu do dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy** w odniesieniu do terenów kolejowych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie architektury ustala się:
 - a) geometria dachu :
 - należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° ÷ 45° i symetrii kątów nachylenia tych połaci,
 - zastosowanie dachu płaskiego dopuszcza się tylko na fragmentach zabudowy projektowanej jako element uzupełniający i nie dominujący,
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych stosowanie kąta nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 15° ÷ 45° oraz dachy jednospadowe w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki. Przy realizacji obiektów o dachach jednospadowych w granicy działki obowiązek usytuowaniu kalenicy dachu jednospadowego w granicy działki,
 - dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku,
 - b) pokrycie dachu - dachówki, dopuszczone różne materiały i elementy o fakturze i kolorze dachówek (blacha dachówkowa), gont,

c) **ściany budynków** - do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, klinkier, cegła, drewno). Zakaz stosowania okładzin typu siding, blach trapezowych i falistych oraz materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących.

d) **doświetlenie budynku:**

- dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarni,
- w przypadku stosowania lukarni nakaz stosowania jednakowych form lukarni w obrębie bryły budynku.

e) **kolorystyka** - nakaz stosowania ciemnych barw dachu, w elewacji jasne, pastelowe barwy.

f) **ogrodzenia** - nakaz realizowania z materiałów typu drewno, kamień, metal, kuty metal itp. Obowiązuje zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

6) odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach nie spełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu, ustala się zakaz ich przekraczania.

5. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez DW Nr 755 (poza obszarem planu);

2) w granicach planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów niewydzielonych. Dojazdy niewydzielone, niezbędne dla obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek pod zabudowę, zapewniające dostęp do dróg publicznych, należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, zgodnie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego terenu i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;

3) ustala się następujące zasady lokalizacji i obsługi parkingowej obszaru:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedaży i jednocześnie 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,

c) wymaganą minimalną ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów zapewnić w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub jako miejsca garażowe,

d) przy realizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych powyżej 3 stanowisk należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 stanowisk min. 2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów usługowych;

4) dojazd do działek budowlanych za pośrednictwem dróg wewnętrznych, dojazdów niewydzielonych lub bezpośrednio z drogi publicznej.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie gospodarki odpadami:

1. prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska, a w przypadku odpadów komunalnych zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami,

2. zakaz lokalizacji składowisk odpadów;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów rozdzielczych,

b) dopuszcza się zmianę przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,

c) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

d) dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych;

3) w zakresie gospodarki ściekowej oraz wód opadowych:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,

- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez realizację przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników wybieralnych usytuowanych w obrębie działki budowlanej, z których ścieki wywożone będą do oczyszczalni komunalnej zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Ćmielów,
 - c) wody opadowe z dróg publicznych i wewnętrznych należy odprowadzać do pobliskich cieków kolektorami kanalizacji deszczowej lub rowami przydrożnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci oraz poprzez rozbudowę sieci rozdzielczych,
 - b) dopuszcza się zmianę przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury gazowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- 5) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć nn i SN, poprzez istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć lub jego rozbudowę,
 - b) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury energetycznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
 - d) zachować strefy techniczne od infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na połaciach dachowych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw – mediów przyjaznych środowisku nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
 - b) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie;
- 7) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:
- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) projektowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową lub bezprzewodową,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 8) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.
7. Na podstawie analizy stanu istniejącego na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zabudowę usługową;

- 2) obiekty gospodarcze, garaże;
- 3) dojazdy, dojścia;
- 4) obiekty małej architektury i zieleni urządzonej;
- 5) infrastrukturę techniczną.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,7,
 - b) zabudowy usługowej - 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 35%;
 - b) zabudowy usługowej - 50%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 %;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej - 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - 500 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej - 800 m².

§ 6.

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów MN - 30%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Ćmielów.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej
M. Gierczak
mgr Marianna Gierczak
Marianna Gierczak

RADA MIEJSKA w Ćmielowie

Uzasadnienie

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 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa.

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 XLII/324/2014 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa.

2) Przedstawiony do uchwalenia dokument procedowany był jako nowelizacja obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa. 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 XLII/324/2014 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa dotyczyła zmiany przeznaczenia działek ewidencyjnych nr 528 i 529 w miejscowości Brzóstowa na tereny budowlane;

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, z dnia 8 września 2014 r.) i przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP (z dnia 3 września 2014 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 2 października 2014 r.;

2) zawiadomił na piśmie (znak: UAN.6721.3.1.2014 z dnia 09 września 2014r. i 19.09.2014r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa, 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 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa;

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; (do dnia 24.12.2014 do tut. Urzędu nie wpłynęło stanowisko Zarządu Województwa, w związku z czym uznano, że instytucja uzgadnia projekt pozytywnie);

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 18 grudnia 2014 r. pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu;

10) uzyskał inne niezbędne uzgodnienia i opinie;

11) z powodu braku występowania gruntów leśnych na obszarze planu nie występowal do Marszałka Województwa Świętokrzyskiego ani też Ministra Środowiska o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych;

12) uzyskał decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-117/15 z dnia 4 sierpnia 2015 r. zgodę na przeznaczenie na cele rolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni 0,7300 ha znajdujących się w granicach zmiany planu;

13) zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu z analizami o których mowa w art. 32 zatwierdzonej przez Radę Miejską w Ćmielowie Uchwałą Nr XVI/99/2015 z dnia 29 grudnia 2015r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Ćmielów.

14) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa do publicznego wglądu (termin wyłożenia od 31 sierpnia 2015 r. do 22 września 2015 r.) oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 15 września 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 7 października 2015 r.;

16) z powodu braku wniesienia uwag nie rozstrzygał w sprawie ich rozpatrzenia;

17) w związku z ponownym opiniowaniem w RDOŚ i PPIS, ponownie wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa do publicznego wglądu (termin wyłożenia od 7 marca 2016 r. do 29 marca 2016 r.) oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu 16 marca 2016 r.;

18) 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 14 kwietnia 2016 r.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa.

I zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa sporządzono na podstawie Uchwały Nr XLII/324/2014 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 sierpnia 2014 r. 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 zaopatrzone 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 nienaruszalności przez plan zapisów studium. Plan podtrzymuje wyznaczone w Studium generalne kierunki w zakresie przeznaczenia terenów. Granice części terenów zostały wyznaczone 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 stanowiły uzupełnienie i poszerzenie istniejących terenów budowlanych, pozwoli to na wykorzystanie obecnie istniejącej infrastruktury technicznej. Zaplanowanie zorganizowanych przestrzennie obszarów przy terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej ograniczy jej rozpraszanie na tereny rolnej 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 1 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

Do Uchwały uchwalającej 1 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzostowa, załącza się wymagane załączniki, tj:

a) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący integralną część uchwały, obejmujący obszar planu;

b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

c) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania;

Przedkładany do uchwalenia projekt I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzóstowa, 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
RADY MIEJSKIEJ
M. Gierczak
Marianna Gierczak