

Ćmielów, dnia 2023 r.

Burmistrz Ćmielowa

Do: Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie do uchwały

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielów - Zamek

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielów - ZAMEK celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LVII/370/2022 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 22 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielów - ZAMEK 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.

Integralną części uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 3.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Równolegle z rozpoczęciem procedury dot. sporządzenia planu Rada Miejska w Ćmielowie przystąpiła do procedury zmiany studium, w celu dostosowania i zachowania zgodności aktu prawa miejscowego z dokumentem wyższego szczebla. Nastąpiło to w drodze podjęcia uchwały Nr LVII/371/2022 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 22 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów. Projekt planu miejscowego jest zgodny z projektem IV zmiany Studium.

Miasto i gmina Ćmielów znajduje się we wschodniej części województwa świętokrzyskiego, 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, tuż przy ulicy Zamkowej. W graniach obszaru opracowania znajduje się droga dojazdowa wraz z drogą wewnętrzną (dojazdem) prowadzącą do ruin dawnego zamku otoczonego fosą, założenie otoczone jest zielenią nieurządzoną bogatą w drzewostan, starodrzewia. Z właściwego zamku zachowały się obecnie tylko fragmenty murów, a z przedzamcza - wieża bramna połączona z budynkiem gospodarczym. Do dzisiaj zachowały się również ślady bastionów z wyjątkiem jednego, znajdującego się od strony południowo-wschodniej, który uległ całkowitemu zniszczeniu. Zgodnie z wnioskiem inwestora planowana jest rewitalizacja założenia polegająca na odbudowie dawnego zamku oraz budynku dawnej kaplicy na wyspie. Całość założenia docelowo ma pełnić funkcję zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami nieuciążliwymi. W obszarze planu zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w zabytkowym układzie zespołu zamkowego.

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 regulacje 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 obowiązujące i nieprzekraczalne 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. W dniu 16 sierpnia 2022 r. opublikowano ogłoszenie i obwieszczenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Ćmielów oraz w prasie lokalnej, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 6 września 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osoby fizyczne. Uwzględniając wnioski złożone przez instytucje, kolejno projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia. Uwzględniając wnioski instytucji projekt planu został przekazany do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca do 26 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna dotycząca ustaleń planu odbyła się dnia 17 lipca 2023 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 10 sierpnia 2023 r.

- 11) 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 środowisko, 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 dojścia 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

W trakcie opracowania.

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 16 sierpnia 2022 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 6

września 2022 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 wyznaczonym terminie, tj. do dnia 6 września 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osoby fizyczne. Uwzględniając wnioski złożone przez instytucje, kolejno projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia. Uwzględniając wnioski instytucji projekt planu został przekazany do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca do 26 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna dotycząca ustaleń planu odbyła się dnia 17 lipca 2023 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 10 sierpnia 2023 r.

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

Obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków. Obiekty wpisane do rejestru zabytków to:

- 1) ruiny zamku z kaplicą, nr rej.: 338 z 4.12.1956; 440 z 23.06.1967; 75 z 20.05.1977 oraz A.600/11-5 z 28.06.2010;
- 2) budynek przedzamcza z wieżą bramą, nr rej.: 440 z 23.06.1967; 75 z 20.05.1977 oraz A.600/11-5 z 28.06.2010;
- 3) fortyfikacje ziemne, nr rej.: 440 z 23.06.1967; 75 z 20.05.1977 oraz A.600/11-5 z 28.06.2010.

Dodatkowe formy ochrony wynikające z przepisów odrębnych, w graniach których zlokalizowany jest obszar opracowania to Specjalny Obszar Ochrony – Natura 2000 PLH260019 – Dolina Kamiennej oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średni i wynosi 1% (raz na 100 lat). W obszarze Natura 2000 – zlokalizowane jest stanowisko kumaka nizinnego *Bombina Bombina* – objęte ścisłą ochroną gatunkową.

Obszar objęty planem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze ani leśnych na cele nieleśne.

Dodatkowo obszar objęty planem sąsiaduje z linią kolejową nr 25 Łódź Kaliska – Dębica, w związku z tym na rysunku planu wyznaczono bufor 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru.

7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977), a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Burmistrz Ćmielowa