

**UCHWAŁA NR LXXVI/509/2023
RADY MIEJSKIEJ W ĆMIELOWIE**

z dnia 27 października 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ćmielów - ZAMEK**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą 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, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów przyjętej uchwałą Nr LXXII/486/2023 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 10 sierpnia 2023 r., Rada Miejska w Ćmielowie uchwala co następuje:

I. USTALENIA WSTĘPNE§ . 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielów – ZAMEK, zwany dalej planem.

2. Integralną część uchwały stanowią załączniki do uchwały:

- 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.
- § . 2.** Plan obejmuje wybrany obszar w granicach miasta Ćmielów, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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) wskazane w wybranych miejscach wymiary w metrach: odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg, szerokości pasów technologicznych od linii elektroenergetycznej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej;
- 6) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej wpisana do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 – Dolina Kamiennej PLH260019;
- 4) kumak nizinny Bombina bombina – ścisła ochrona gatunkowa;
- 5) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 6) bufor 10 m od granicy obszaru kolejowego;

- 7) bufor 20 m od osi skrajnego toru;
- 8) strefa ograniczeń od granicy obszaru kolejowego.

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, okapy, gzymsy, daszki nad wejściem, schody, podjazdy i ganki, jednak nie więcej niż o 1 m;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miejskiej w Ćmielowie;
- 8) **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;
- 9) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 10) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie inwestycyjnym;
- 11) **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;
- 12) **zielone dachy** – należy przez to rozumieć pokrycie dachów, tarasów lub stropów, umożliwiające uprawę zieleni biologicznie czynnej;
- 13) **nasypy ziemne** – należy przez to rozumieć warstwową budowlę ziemną z materiału gruntowego, usypaną powyżej powierzchni terenu, która powstała w wyniku działalności człowieka;
- 14) **historyczne fortyfikacje** – należy przez to rozumieć nasypy ziemne nawiązujące kształtem, rozmiarem i wysokością do fortyfikacji stanowiących zespół obiektów obronnych zabytkowego układu zespołu Zamku w Ćmielowie z XVI w.;
- 15) **obszar kolejowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KR**;

4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS**;

5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**.

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

- 1) lokalizację zabudowy przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę;
- 3) 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 terenu faktycznie zainwestowanego oznaczonego symbolem 1MN, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zakaz składowania odpadów, w tym złomu;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem:
 - a) działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej,
 - b) zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych,
 - d) w przypadku kolizji z odbudową historycznych elementów założenia Zabytkowego Układu Zespołu Zamkowego;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

§ 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej na terenie 1ZP, zasłaniającej widok na zabytkowe ruiny zamku lub jego rekonstrukcję.

§ 9.1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** 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 zabytki wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 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.

3. Cały obszar planu zlokalizowany jest w Zabytkowym Układzie Zespołu Zamkowego, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie, konserwację i rewaloryzację elementów historycznego układu przestrzennego, historycznej formy architektonicznej zabudowy oraz kompozycji zieleni;
- 2) odbudowę lub przebudowę obiektów w nawiązaniu do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury – dotyczy to usytuowania, gabarytów, wysokości i formy dachów budynków;
- 3) zakaz realizacji zwartych zespołów zieleni wysokiej niezwiązanych z historyczną kompozycją zieleni;

- 4) dopuszcza się zwiększenie wskaźników i parametrów zabudowy, określonych w §17, w przypadku odbudowy historycznego założenia lub jego elementów, jednak nie więcej niż do wielkości odpowiadającej historycznym elementom założenia.

§ 10. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** teren oznaczony symbolem 1KDD wyznacza się jako teren pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z niepełnosprawnością.

§ 11. W zakresie **sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy** ustala się:

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia planu zawarte w §9 uchwały;
- 3) dla Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Dolina Kamiennej PLH260019 obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności z zakresu ochrony środowiska;
- 4) dla ścisłej ochrony gatunkowej – kumaka nizinnej *Bombina bombina* obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności z zakresu ochrony środowiska;
- 5) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (tereny położone w zasięgu zalewu wodą Q1% od Kamiennej) obowiązuje:
 - a) zakaz podpiwniczania obiektów budowlanych,
 - b) zakaz lokalizacji szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) obowiązek zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na zalanie wody;
- 6) w granicach buforu 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz buforu 20 m od osi skrajnego toru obowiązują ograniczenia zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym;
- 7) w obszarze strefy ograniczeń od granicy obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z rozporządzeniem „w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych”.

§ 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 3500 m² i szerokości frontu 70 m dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału prostopadle oraz równoległe 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 sadzenia roślinności wysokiej oraz nakaz wycinki lub podcinki istniejącej roślinności wysokiej w granicach pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz grodzenia terenów zgodnie z ustawą 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 mniejszym niż 60kV,
- b) dopuszcza się mikroinstalacje fotowoltaiczne i słoneczne,
- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 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 telekomunikacyjnych,
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
- c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d,
- d) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, 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 o pojemności nie większej niż 10 000 litrów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

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 niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska;

7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) ustala się minimalną przepustowość sieci wodociągowej na Ø90 mm,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację 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 na wszystkich terenach planu;

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 nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (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) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem §11,
- e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej, należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

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 niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
- d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) obowiązek podczyszczenia i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich odprowadzeniem,
- f) zakaz odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

10) w zakresie **gospodarowania odpadami**, ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji, ustala się;

- 1) podstawowy układ drogowy, który stanowi droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD, powiązana z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 4, w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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;
- 5) obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszcza się utrzymanie i remonty istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

§ 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 terenu: MN;
- 2) 0,01% dla terenów: KDD, KR, WS, ZP.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) odbudowę i/lub rekonstrukcję obiektów zabytkowych z adaptacją na obiekty mieszkaniowe.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem §9 ust. 3:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 18 m;
 - 2) liczbę kondygnacji naziemnych nie większą niż 4;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 1,40;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - b) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu lub pokryte szkłem.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z terenu drogi 1KR.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację drogi jednoprzestrzennej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) grobli;
- 2) kładek, pomostów na terenie 1WS;

3) urządzeń wodnych służących regulacji poziomu wody w połączonych zbiornikach wody.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **3ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

3. Na terenie 3ZP dopuszcza się odbudowę i/lub rekonstrukcję historycznych fortyfikacji.

4. Na terenie 3ZP dopuszcza się lokalizację części kładek i pomostów, o których mowa w §20 ust. 2.

5. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z terenu drogi 1KR.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się odbudowę i/lub rekonstrukcję historycznych fortyfikacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się adaptację historycznych fortyfikacji o których mowa w ust. 2 na obiekty gospodarcze i/lub garażowe wyłącznie w graniach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,0001,

b) maksymalny - 0,8;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6) zielone dachy;

7) dopuszcza się szklane zadaszenia nad wejściem lub wjazdem.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z terenu drogi 1KR.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie **4ZP** dopuszcza się lokalizację elementów kładek lub pomostów, o których mowa w §20 ust. 2.

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

1) wysokość budowli nie większą niż 8 m;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, poprzez dojazd (pomost/kładkę) realizowany na terenach 1WS oraz 3ZP.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ćmielowa.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Krystyna Zdonek
Krystyna Zdonek

Uzasadnienie

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 z późn. zm.) 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) dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Integralną częścią 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 IV zmianą 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 granicach 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 i 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 jednorodzinnej wraz z zielenią. 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 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;

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – 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 – poprzez zaprojektowanie w planie publicznej drogi dojazdowej do terenu. Obsługa komunikacyjna została zapewniona również poprzez istniejące drogi publiczne oraz wewnętrzne;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – 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;

11)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.;

12)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentację wszystkich prac związanych z przeprowadzeniem procedury planistycznej;

13) 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 udział 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 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;

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 terenach dróg ciągów pieszych i rowerowych oraz wyznaczenie 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 wyznaczenie 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”. Dokument ten 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, niepokrywających 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 aktualne, a pozostałe 3 są częściowo nieaktualne. Podobnie jak w przypadku obowiązującego studium częściowa dezaktualizacja planów dotyczy głównie terenów zalewowych.

Na podstawie przeprowadzonych analiz i wniosków 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.

Bilans przychodów i rozchodów gminy w czasie objętym prognozą pokazuje wzrost wydatków o ok. 1,3 mln zł. Największym kosztem jest budowa nowej drogi publicznej, która jest częścią większej rozbudowy układu komunikacyjnego. W części ściśle związanej z terenami zabytkowymi, nowy plan nie powoduje ujemnych skutków finansowych. Jego uchwalenie zapewni prawidłową ochronę i racjonalne zagospodarowanie zabytkowego obszaru.

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. Kolejny projekt planu został przekazany do uchwalenia.

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

Cały obszar opracowania znajduje się w zabytkowym układzie zespołu zamkowego. 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 granicach 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 średnie 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. Ponadto na obszarze opracowania znajduje się linia elektroenergetyczna średniego napięcia, od której wyznaczono pasy technologiczne w odległości po 7,5 m od osi linii.

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 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