

## **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa**

Uporządkowanie przestrzeni zarówno w sferze gospodarki jak i urbanistyki jest jednym z ważniejszych zadań, jakie ciąży na samorządzie gminnym.

Od zharmonizowania szeregu posunięć w dziedzinie planowania zależeć będzie możliwość późniejszego bezproblemowego i zgodnego z prawem, zasadami współżycia społecznego, ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony środowiska inwestowania na terenie gminy.

Ponieważ ważne jest by samorząd kreował narzędzia przydatne i przyjazne dla społeczności, dla jej historii i teraźniejszości, konieczne są uregulowania prawne ustalające pewne ramy – wizję gminy takiej, jaką chcieli by widzieć jej obywatele, ale spójną z zasadami powszechnie obowiązującymi w dziedzinie prawa, gospodarki i szeroko pojętej kultury.

Podstawowym dokumentem jaki może narzucić ramy prawne jest akt prawa miejscowego – Plan Zagospodarowania Przestrzennego sporządzany na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz. 717).

Na mocy art.87 ust.3 w/w ustawy Miejsowy Uszczegółowiony Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa uchwalony uchwałą Rady Gminy i Miasta w Ćmielowie Nr XXI/126/92 i opublikowany w Dzienniku Urzędowym województwa tarnobrzskiego Nr 2/93 stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 roku.

Po tej dacie gmina ma obowiązek wydawać decyzje o warunkach zabudowy w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co wiąże się z wieloma problemami zarówno natury finansowej jak i technicznej.

Długi czas oczekiwania na decyzję nie sprzyja też wizerunkowi gminy.

Ponadto proces decyzyjny nadal związany jest ustaleniami starego planu i przepisami szczególnymi, co nie daje możliwości zachowania specyfiki i odrębności danego terenu. Nie pozwala też skutecznie kreować polityki gospodarczej gminy.

Z pewnością plan zagospodarowania jest i nadal pozostanie jednym z dokumentów ważnych w procesie pozyskiwania środków na dofinansowywanie przedsięwzięć inwestycyjnych. Bez takowego dofinansowania większość dużych inwestycji może pozostać w sferze marzeń samorządów lokalnych.

Do podjęcia prac nad sporządzeniem planu zagospodarowania miasta skłania również fakt, iż teren śródmieścia został przeznaczony do

obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego, co ogranicza w znacznym stopniu możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i inwestycji celu publicznego, co jest konsekwencją zapisu art. 62 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planistycznych z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów sporządzono w okresie obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie w części graficznej wykonano w skali 1:10000.

Zarówno pod rządami starej jak i nowej ustawy Burmistrz zobowiązany jest do badania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zakres rzeczowy planowanych do realizacji zagadnień wynikających z art.15 ust.2 i ust.3 pkt.2,3 i 5 nie wykracza poza funkcje określone w studium.

Plan zagospodarowania jako opracowanie wykonane w większej skali będzie mógł posłużyć do uszczegółowienia nakreślonych w nim ogólnych ram.

Widoczna jest potrzeba sprecyzowania wytycznych konserwatorskich i wymogów dla obiektów znajdujących się pod ochroną konserwatorską oraz warunków dla inwestowania na obszarach, na których występuje zabytkowy układ architektoniczny.

Ze względu na charakterystyczny typ zabudowy szeregowej, niezbędne będą kwestie określenia warunków inwestowania na działkach, co wiąże się w większości z wymianą już istniejących budynków będących w złym stanie technicznym. (część B.2.5.3 studium).

Specyfika ośrodka jakim jest miasto Ćmielów wymaga zachowania funkcji usługowych na terenie miasta, mogących służyć jako baza dla preferowanej (zgodnie z częścią B.1.2.2 studium) funkcji wypoczynkowo – rekreacyjnej gminy – szczególnie obszarów położonych w jej północnej części.

Niezbędne jest określenie polityki gminnej w odniesieniu do projektowanych terenów pod budowę zbiorników wodnych, zwiększony ruch turystyczny w tych rejonach będzie wymagał ustanowienia zasad ochrony przylegających do nich obszarów leśnych i ekosystemu doliny rzeki Kamiennej. W tym celu niezbędne będą posunięcia mające na celu

odciążenie cennych przyrodniczo terenów i ukierunkowanie usług na obszary mniej cenne.

Rozbudowę funkcji mieszkalnej miasta przewiduje się w północno – wschodniej części – na glebach klasy V i VI gdzie nie występują naturalne bariery rozwoju, lub tereny podlegające ochronie – np. tereny rolne o wysokiej bonitacji gleb położone w południowej części. Nie zakłada się wykroczenia terenów podlegających zainwestowaniu poza ramy określone w studium, ponieważ obecne rezerwy pod budownictwo mieszkaniowe są wystarczające i nie zaznacza się tendencja do szybkiego wyczerpania się istniejących zasobów.

Problemem miasta jest jego zwarta zabudowa, dlatego bardzo ważną sprawą jest realizacja systemu kanalizacji sanitarnej, co ma ogromne znaczenie w odniesieniu do problemu inwestowania na terenie Ćmielowa oraz zagadnień ochrony środowiska. Budowa kanalizacji jednakże nie będzie możliwa bez pozyskania środków finansowych zewnętrznych. Jak wiadomo by skutecznie ubiegać się o takie środki należy mieć konkretne zagadnienie inwestycyjne ujęte w planie zagospodarowania.

Na etapie założeń nie występują niezgodności ze studium, zapewne ze względu na fakt, iż większość rozwiązań będzie powieleniem tych funkcjonujących w opracowaniu które utraciło ważność. Wobec faktu, iż opracowanie nowego planu nastąpi dla miasta w jego pełnych granicach administracyjnych, wszystkie obszary z terenu Ćmielowa wyznaczone w studium do obowiązkowego sporządzenia planu zagospodarowania znajdują się w granicach opracowania nowego planu.

**BURMISTRZ**

*mgr inż. Jan Kuśmierz*