

**UCHWAŁA NR LXXV/504/2023
RADY MIEJSKIEJ W ĆMIELOWIE**

z dnia 22 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B”

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów uchwalonego uchwałą Nr XXIII/184/2008 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 25 września 2008 r., zmienionego uchwałą Nr XXIII/193/2012 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XXIV/203/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013 r. oraz uchwałą Nr LXXII/486/2023 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 10 sierpnia 2023 r., Rada Miejska w Ćmielowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B”, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Ćmielów, według granic określonych w załączniku graficznym do Uchwały Nr LV/361/2022 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B”, tj. działek ewidencyjnych nr 822/2, 822/3, 822/4, 822/5.

3. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik Nr 2;
- 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 – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, z których wynikają funkcje budynków, obiektów i lokali w tym terenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym wyróżniającymi go spośród innych terenów.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) wymiarowanie (określone w metrach).

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 3 mają charakter wyłącznie informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji:

- 1) z wyłączeniem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usług edukacji,
 - d) elektrowni wiatrowej,
 - e) przemysłu portowego;
- 2) z dopuszczeniem lokalizowania:
 - a) zabudowy gospodarczej, garażowej i technicznej,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) parkingów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
 - a) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - b) dopuszcza się, z uwzględnieniem prawa budowlanego, wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m;

2) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- a) dla elewacji budynków nakaz stosowania kolorów bieli, beżu i szarości,
- b) dla pokryć dachowych nakaz stosowania materiałów w odcieniach szarości, przy czym ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich,
- c) dopuszczenie stosowania kolorystyki związanej z barwami instytucji, jej znakiem graficznym lub logo w wykończeniu elewacji i dachów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- a) stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji,
- b) miejsc przetwarzania pojazdów innych niż wymienione w lit. a oraz miejsc przetwarzania statków wycofanych z eksploatacji,
- c) strzępiarek złomu,
- d) zakładów przetwarzania, w których następuje demontaż obejmujący usunięcie ze zużytego sprzętu niebezpiecznych: substancji, mieszanin i części składowych,
- e) zakładów przetwarzania zużytych baterii lub zużytych akumulatorów, prowadzących przetwarzanie i recykling zużytych baterii i akumulatorów stanowiących odpady niebezpieczne,
- f) instalacji do przetwarzania odpadów innych niż wymienione w §2 ust. 1 pkt 41 i 46 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym składowisk odpadów innych niż wymienione w §2 ust. 1 pkt 41 ww. rozporządzenia, mogących przyjmować odpady w ilości nie mniejszej niż 10 t na dobę lub o całkowitej pojemności nie mniejszej niż 25 000 t, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego;

2) zakaz lokalizowania spalarni odpadów;

3) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

5) nakaz zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7;

2) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków - 15 m, bez uwzględniania wysokości kominów, urządzeń montowanych na dachach budynków, szypów dźwigowych i maszynowni dźwigów,
- b) dla obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną - 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy masztów, wież antenowych i linii elektroenergetycznych;

6) dachy - płaskie albo dwuspadowe lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45 stopni;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) na 2 stanowiska pracy - 1 miejsce parkingowe,
- b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych, o których mowa w lit. a;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;

5. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;

2) dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się:

a) minimalną powierzchnię działek: 2000 m²,

b) minimalną szerokość frontów działek: 20 m,

c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 85 stopni do 95 stopni;

3) dopuszcza się parametry niższe niż określone w pkt 2 dla działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu 1U-P odbywać się będzie z przyległej drogi głównej (ulica Sandomierska) oraz projektowanej drogi wewnętrznej 1KR;

2) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego teren 1U-P z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa (ulica Sandomierska).

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) obsługę w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, a także budowy nowej, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;

3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na całym terenie 1U-P;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę w oparciu o istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową,

b) budowa sieci wodociągowej o minimalnej średnicy – DN 50,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych – nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a wypadku jej braku do zbiorników na nieczystości ciekłe,

b) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy kanałów grawitacyjnych – DN 100;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób określony w przepisach odrębnych,

c) budowa sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy – DN 100;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) budowa sieci gazowej o minimalnej średnicy – DN 40;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) jako podstawowe źródło ciepła wskazuje się instalację CO zasilaną z sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych zasilanych gazem płynnym, energią elektryczną, drewnem, olejem lekkim, węglem, koksem lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowa i przebudowa lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizacja sieci elektroenergetycznej o minimalnych parametrach – 0,23 kV,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - obsługa z sieci kablowej za pośrednictwem przewodów telekomunikacyjnych lub z sieci bezprzewodowej za pomocą zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami – obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

9. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego: 10%.

§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budowa drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – 6 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących realizacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanej na rysunku planu, obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją gazociągu, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej, parkingów, dojazdów i dojazdów, oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: powiązania drogi wewnętrznej 1KR z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga powiatowa (ulica Sandomierska).

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ćmielów.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej
Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Krystyna Zdonek
Krystyna Zdonek

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXXV/504/2023

Rady Miejskiej w Ćmielowie

z dnia 22 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B”

1. Podstawa prawna

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B” prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej przez Radę Miejską w Ćmielowie uchwały Nr LV/361/2022 z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B”.

2. Przebieg prac planistycznych

Dnia 2 czerwca 2022 r. Burmistrz Ćmielowa (zgodnie z uchwałą Nr LV/361/2022 z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B”) ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Ćmielów oraz na stronie internetowej Urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 28 czerwca 2022 r.

W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z prośbą o wnioski do planu Burmistrz Ćmielowa wystąpił na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 18 sierpnia 2022 r. Do projektu planu wpłynęło 12 wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Ćmielowa w dniu 16 sierpnia 2022 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ostrowcu Świętokrzyskim o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Ćmielowa przystąpił do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz rozpatrzenia złożonych wniosków.

Burmistrz Ćmielowa zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W dniu 23 listopada 2022 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia oraz celem uzyskania opinii.

W dniu 5 grudnia 2022 r. projekt planu uzyskał opinię Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilkanaście uwag, które zostały w większości uwzględnione w projekcie planu.

Burmistrz Ćmielowa zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach

oddziaływania na środowisko w dniach od 15 maja 2023 r. do 5 czerwca 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 maja 2023 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 5 czerwca 2023 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

W dniu 27 czerwca 2023 r. podczas posiedzenia Komisji Rady Miejskiej w Ćmielowie, radni wnieśli uwagi do projektu planu, co spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 24 lipca 2023 r. do 14 sierpnia 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 lipca 2023 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 28 sierpnia 2023 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

Burmistrz Ćmielowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Ćmielowie projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B” stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B” sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wstęp

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B” wynika z wniosku złożonego przez właściciela nieruchomości położonej przy ul. Sandomierskiej (działki nr 822/2, 822/3, 822/4, 822/5) – Zakład „PMP RECYKL”. Właściciel wniósł o zmianę przeznaczenia terenu z usługowego na teren o przeznaczeniu przemysłowym, w związku z faktem, iż na ww. działkach znajduje się istniejący zakład produkcyjny. Realizacja wniosku pozwoli na dalsze funkcjonowanie i rozwój zakładu.

2) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 ust. 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, natomiast w § 4 ust. 2 znajdują się ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 ust. 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 4 ust. 4 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 4 ust. 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

d)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 4 ust. 3 oraz ust. 8 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Natomiast w § 4 ust. 4 pkt 7 lit. b zawiera ustalenia uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

f)walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 4 ust. 1 i ust. 4 oraz w § 5 ust. 1 i ust. 2 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w § 4 ust. 9, gdzie ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

g)prawo własności

Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

h)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego poprzez zapisy § 4 ust. 7 i ust. 8 dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej, w tym zasad zaopatrzenia w wodę, zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

i)potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4 ust. 2), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 4 ust. 3), ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 4 ust. 9).

Ponadto, projekt planu miejscowego w § 4 ust. 7 i ust. 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

j)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 4 ust. 7 i ust. 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej.

k)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Ćmielowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, co zostało szczegółowo opisane w pkt 2 niniejszego uzasadnienia (pt.: *Przebieg prac planistycznych*).

l)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 4 ust. 8 pkt 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

m) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (§ 4 ust. 1 i § 5 ust. 1), jednocześnie zawiera ustalenia zapewniające zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takie jak ustalenia dotyczące: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4 ust. 2), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 4 ust. 3), stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 4 ust. 9), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego (§ 4 ust. 7 i § 4 ust. 8).

n) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar planu miejscowego położony jest w całości w mieście Ćmielów, a jego powierzchnia wynosi około 1 ha. Planowane przeznaczenie terenu to teren usług lub produkcji oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Plan dopuszcza budowę nowych i rozbudowę istniejących obiektów, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w obszarze. Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenu objętego planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni. Jednocześnie projekt planu przewiduje zapewnienie dojazdu do nowego terenu poprzez drogę wewnętrzną.

3) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Ćmielowa dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w październiku 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B” jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ćmielów w latach 2015 - 2022”.

4) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w gminie Ćmielów, obszar „B”, wykazała że bilans zysków i kosztów będących skutkiem uchwalenia niniejszego planu będzie dodatni.

W perspektywie najbliższych pięciu lat gmina osiągnie zyski z tytułu podatku od nieruchomości, natomiast jedynym obciążeniem budżetu będzie koszt związany z obsługą procesu planowania i inwestycji.

Przewodnicząca Rady

Miejskiej
PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

Krystyna Zdonek