

RADA MIEJSKA w Ćmielowie

Załącznik Nr 3
Do uchwały Rady Miejskiej w Ćmielowie
NR XXIV/190/2008
Z dnia 29 października 2008 roku

ANALIZA dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia I zmiany w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowości Grójec i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

INFORMACJA O MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI GRÓJEC

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec został uchwalony w dniu 30 sierpnia 2005r uchwałą nr XXVII/179/2005 i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 261 z dnia 17 listopada 2005r.

II. WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU

Przedmiotowa zmiana stanowić będzie realizację wniosków osób fizycznych będącymi właścicielami nieruchomości oznaczonych nr 107, 31/9, 31/12, 126

III. STAN ISTNIEJĄCY

Teren jest uzbrojony i częściowo zainwestowany.

IV. STAN PRAWNY

Właścicielami nieruchomości są osoby prywatne i gmina Ćmielów

V. ANALIZA ZOBOWIĄZAŃ FORMALNO-PRAWNYCH

Nie zostały wydane żadne zobowiązania formalno-prawne.

VI. ANALIZA USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec tereny przewidziane do zmiany położone są w obszarze funkcjonalnym RZ i RZ-R, dla którego plan ustala:

Przeznaczenie terenu:

Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzi:

- tereny łąkowo-leśne, lasów śródpolnych, zadrzewień, źródliskowe, dolin rzek i cieków, wód powierzchniowych i przewidziane do zalesień, oznaczone w planie symbolem RZ,
- tereny gruntów ornych i sadowniczych, oznaczone w planie symbolem R,

Tereny, o których mowa oznaczone są na rysunku planu jako:
jednorodne- symbolami RZlub R,

mieszane - symbolami RZ-R lub R-RZ, kolejność określa przewagę powierzchniową terenu pierwszego nad drugim.

podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródłiskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp

ściślej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów, tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej-ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej, w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne, tereny RZ mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:

- ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
- ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach, dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc dociężenia i biwakowania, należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i zakrzewiać zwłaszcza strome stoki dolin, tereny zagrożone osuwiskami lub erozją, tereny źródłiskowe oraz tereny otoczenia rzek i cieków, oraz grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych, istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłukowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu, obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych, istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania, dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
- wymianę i modernizację zabudowy,
- przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
- budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych
- rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych, ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów, tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany

ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi, istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:

- przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
 - uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
 - uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 mogą być:
 - nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m² dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
 - nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
 - budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych, budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- Nna terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,
- istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

Jak wynika z powyższego zmiana na tereny przeznaczone literalnie pod zabudowę pozwoli na szersze i mniej ograniczone zainwestowanie terenów objętych zmianą

VII. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

W roku 2008 zostało uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Ćmielowie nr XXIII/184/2008 z dnia z dnia 25 września 2008 roku zmienione Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów z którym przedmiotowa zmiana jest spójna.

VIII. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

Po przeprowadzeniu analizy złożonego wniosku, dokumentów planistycznych, zgodności proponowanych zmian ze studium i dostarczonych materiałów, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.

Uzupełnienie terenów budowlanych przy drodze wojewódzkiej – jak również usankcjonowanie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej pozwoli na doprowadzenie planu zagospodarowania do zgodności z istniejącymi tendencjami i stanem faktycznym w zagospodarowaniu terenów.

IX. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

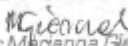
Obszar opracowania:

23/2, 23/3, 24/3, 25/5, 25/8, 26/3, 27/6, 27/5, 27/12, 28/7, 28/6, 28/4, 28/12, 29/1, 29/3, 29/5, 30/2, 31/12, 31/9/, 31/6, 32/5, 32/8, 33/3, 34, 35/2, 107, 114, 113, 126, 127, 332/2

Zakres merytoryczny:

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu planu i rysunku, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


mgr Marianna Gierczak