

Ćmielów, dnia ..... 2021 r.

Burmistrz Ćmielowa

Do: Przewodniczący Rady Miejskiej

### **Uzasadnienie do uchwały**

#### **W sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa**

##### **1. Podstawa podjęcia uchwały**

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Miasta Ćmielowa ( z późn. zm.), zmienioną uchwałą Nr XXIV/142/2020 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 21 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Miasta Ćmielowa, 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;

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik od nr 1 do nr 6;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 7;
- 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 8.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 9.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/184/2008 z dnia 25 września 2008 r. Rady Miejskiej w Ćmielowie, zmienianej uchwałami:

- Nr XXIII/193/2012 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie uchwalania II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów,
- Nr XXIV/203/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013 r w sprawie uchwalenia III zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ćmielów,

zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Miasto i gmina Ćmielów znajduje się we wschodniej części województwa świętokrzyskiego i 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. Projekt planu miejscowego położony jest nad rzeką Kamienną, do której na terenie miasta wpada rzeka Przepaść wraz z rzeką Ćmielówką. Przez teren opracowania przebiega z zachodu na wschód droga wojewódzka Nr 755 relacji Ostrowiec Świętokrzyski – Ożarów, która stanowi trzon całego układu komunikacyjnego. Uzupełnieniem układu komunikacyjnego są drogi powiatowe o północno - południowym przebiegu oraz równoległa do drogi wojewódzkiej czynna towarowa linia kolejowa Nr 25 relacji Łódź Kaliska – Dębica.

## **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 oraz obowiązujące linie zabudowy;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 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 w §13 i §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 – zostało spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. Oprócz wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów dróg publicznych, na poszczególnych terenach dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające, ciągi piesze i rowerowe mające na celu zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 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. Na umieszczone w dniu 8 kwietnia 2013 r ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Ćmielów oraz w prasie lokalnej, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wpłynął jeden wniosek, który został w całości uwzględniony. Po pozytywnym uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu planu miejscowego, zapewniono ponownie możliwość

udziału społeczeństwa poprzez umieszczone w dniu 24 lipca 2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na Biuletynie Informacji Publicznej w Urzędzie Miasta i Gminy w Ćmielowie oraz w dniu 24 lipca 2017 r. ukazało się w prasie lokalnej.. Projekt został wyłożony od 1 sierpnia do 30 sierpnia 2017 r, w trakcie którego w dniu 28 sierpnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna, a ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 15 września 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi, z których 3 zostały uwzględnione w całości, a 1 nieuwzględniona w części. Projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego wyłożenia. Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 18 stycznia 2018 r., w trakcie którego odbyła się w dniu 15 stycznia 2018 r. dyskusja publiczna. Ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 9 lutego 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, z których dwie zostały nieuwzględnione w całości, a jedna nieuwzględniona w części. Następnie projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Kolejny projekt przekazano radnym celem zapoznania się z projektem przed posiedzeniem sesji. W dniu 29 czerwca 2018 r. uchwałą nr LIV/310/2018 Rada Miejska w Ćmielowie uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa. W dniu 29 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Ćmielowie, podjęła uchwałę Nr LIV/310/2018 w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa, plan został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego w dniu 8 sierpnia 2018 r., Wojewoda Świętokrzyski pismem nr SPN.III.4130.58.2018 z dnia 8 sierpnia 2018 r. zawiadomił Przewodniczącą Radę Miejską w Ćmielowie o wszczęciu postępowania nadzorczego dotyczącego zauważonych nieprawidłowości w planie. W dniu 21 sierpnia 2018 r. Wojewoda Świętokrzyski pismem nr SPN.III.4130.58.2018 stwierdził nieważność części uchwały Nr LIV/310/2018 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego. Z projektu planu zostały wyłączone tereny oraz niektóre paragrafy. Zgodnie z ustaleniami z Wojewodą w zakresie wyłączonych terenów (zarówno w zakresie tekstu jak i na rysunku planu) należy powtórzyć procedurę uzgodnienia z Wodami Polskimi, a potem kolejno wyłożyć i uchwalić projekt planu w zakresie unieważnionych terenów. Wojewoda wyłączył z uchwalonego planu wszystkie ustalenia dotyczące terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolami: 6MN, 7MN, 43MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 51MN, 50MN, 52MN, 53MN; zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolami: 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U; zabudowy letniskowej, oznaczonej symbolami: 4ML, 5ML; produkcyjno-usługowej, oznaczonej symbolami: 3P/U oraz wszystkie ustalenia planu zarówno w tekście jak i na rysunku ( załącznik nr ! do uchwały) dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 13MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN; wszystkich ustaleń planu dotyczących dojazdów do terenów określonych w §18 ust. 2 pkt 2 uchwały, §21 ust. 2 pkt 2 uchwały oraz wszystkie ustalenia planu dotyczące terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 41KDW i 77 KDW.

Burmistrz Miasta Ćmielowa w dniu 10 maja 2019 r. pismem znak: WA.RPP.610.195.2.2019.JL. wystąpił o uzgodnienie projektu planu. Organ pismem z dnia .... czerwca 2019 r., znak: WA.RPP.610.195.2.2019.JL. odmówił uzgodnienia projektu planu. Ponownie w dniu 1 sierpnia 2019 Burmistrz Miasta Ćmielowa pismem znak: UAN.6721.2.2019 wystąpił w sprawie uzgodnienia miejscowego planu Miasta Ćmielów, planu pismem znak: WA.RPP.610.307.2.2019.AD z dnia 22 sierpnia 2019 r. otrzymując negatywne uzgodnienie.

Rada Miejska w Ćmielowie w dniu 21 lutego 2020 r. podjęła uchwałę nr XXIV/142/2020 w sprawie zmiany uchwały nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Miasta Ćmielowa (z późn. zm.) w związku z odmową uzgodnienia planu miejscowego przez Wody Polskie w zakresie przewidzianej w Studium zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, Rada Miejska podjęła uchwałę wyłączającą z obszaru opracowania planu tereny objęte zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dotychczas przeprowadzonych spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego sporządzono protokoły.
- 12) 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 Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 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 środowiska, 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**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego przyniesie zysk do budżetu gminy 4 656 809 zł. Zysk spowodowany jest przekształceniem dużych obszarów pod zabudowę oraz brakiem większych kosztów wykonania zapisów planu. Również miał na to wpływ fakt, że większość zapisów planu potwierdza już funkcjonujące przeznaczenie terenu. Do korzyści wynikających z uchwalenia projektu planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

### **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 8 kwietnia 2013 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 10 maja 2013 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynął 1 wniosek „indywidualny” oraz 12 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został w dniu 17 czerwca 2016 r. przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po pozytywnym zaopiniowaniu i uzgodnieniu projekt miejscowego planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Projekt miejscowego planu został wyłożonych od 1 sierpnia 2017 r. do 30 sierpnia 2017r, w trakcie którego w dniu 28 sierpnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna, a ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 15 września 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi od osób fizycznych, z których trzy zostały uwzględnione w całości, a jedna została nieuwzględniona w części. W wyniku złożonych uwag m.in. zmianie uległ przebieg drogi wewnętrznej, która włącza się do drogi wojewódzkiej nr 755 (zmniejszono odległości między skrzyżowaniami), dlatego projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego uzgodnienia przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Po pozytywnym uzgodnieniu na podstawie art. 25 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) projekt miejscowego planu został przekazany do ponownego wyłożenia. Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 18 stycznia 2018 r., w trakcie którego odbyła się w dniu 15 stycznia 2018 r. dyskusja publiczna. Ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 9 lutego 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, z których dwie zostały nieuwzględnione w całości, a jedna nieuwzględniona w części. Następnie projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Następnie projekt planu miejscowego został przekazany do uchwalenia. W dniu 29 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Ćmielowie, podjęła uchwałę Nr LIV/310/2018 w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa, plan został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego w dniu 8 sierpnia 2018 r., Wojewoda Świętokrzyski pismem nr SPN.III.4130.58.2018 z dnia 8 sierpnia 2018 r. zawiadomił Przewodniczącego Radę Miejską w Ćmielowie o wszczęciu postępowania nadzorczego dotyczącego zauważonych nieprawidłowości w planie. W dniu 21 sierpnia 2018 r. Wojewoda Świętokrzyski pismem nr SPN.III.4130.58.2018 stwierdził nieważność części uchwały Nr LIV/310/2018 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ćmielowa, w zakresie istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego. Plan został uchylony w zakresie:



1. Wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolami: **6MN, 7MN, 43MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 51MN, 50MN, 51MN, 53MN**, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolami: **3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U**, terenów zabudowy letniskowej, oznaczonej symbolami **4ML, 5ML** oraz terenu produkcyjno-usługowego, oznaczonego symbolem **3P/U**.
2. Wszystkich ustaleń planu, zarówno w tekście jak i na rysunku dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **13MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN**.
3. Wszystkich ustaleń planu dotyczących dojazdów do terenów określonych w §18 ust. 2 pkt 2 uchwały, §21 ust. 2 pkt 2 uchwały.
4. Wszystkich ustaleń planu dotyczących terenów dróg wewnątrztraznych oznaczonych symbolami **41KDW** i **77KDW**.

Zgodnie z ustaleniami z Wojewodą procedura dla unieważnionych terenów została wznowiona. Po przygotowaniu nowych załączników graficznych oraz uchwały planu dla terenów unieważnionych rozstrzygnięciem nadzorczym, projekt został wysłany do uzgodnień do Wód Polskich. Po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewodą Świętokrzyskim, że w przypadku pozytywnego uzgodnienia, nie ma potrzeby wysyłania projektu do pozostałych organów, a kolejno przekazać projekt do publicznego wglądu celem kontynuacji procedury formalno-prawnej.

W dniu 10 maja burmistrz Ćmielowa wystąpił o uzgodnienie projektu planu do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – Państwowe Gospodarstwo Wody Polski, pomimo ograniczenia rozprzestrzeniania się nowej zabudowy bardziej restrykcyjną linią zabudowy, organ odmówił uzgodnienia. Projekt ponownie skorygowano zgodnie z pismem tj. wprowadzono na rysunki planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla terenów położonych w zasięgu wodą Q10% od rzeki Kamienna oraz w treści uchwały wprowadzono zakaz lokalizacji nowej zabudowy o ile przepisy odrębne nie stanowią. Kolejno przekazując do ponownego uzgodnienia. W dniu 22 sierpnia 2019 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, odmówiły pozytywnego uzgodnienia, organ poinformował że uzgodnienie projektu planu może nastąpić po wykluczeniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nowej zabudowy, z dopuszczeniem adaptacji istniejącej zabudowy, wprowadzenie w części tekstowej odpowiednich zapisów dotyczących zakazów, nakazów i ograniczeń obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą prawo wodne oraz z przepisami odrębnymi, a także po prawidłowym wprowadzeniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla wody 10% i 1% w części graficznej projektu.

Po skorygowaniu załączników graficznych, a także pomniejszeniu granic obszaru planu o tereny szczególnego zagrożenia powodzią i wprowadzeniu dodatkowych ograniczeń w postaci nieprzekraczalnej linii zabudowy, w celu eliminacji nowej zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, Burmistrz Ćmielowa ponownie przekazał projekt do Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie. Organ pismem nr WA.RPP.610.307.2.2019.AD z dn. 22 sierpnia 2019 r., omówił uzgodnienia projektu planu. W związku z odmową uzgodnienia przez Wody Polskie w zakresie przewidzianej w Studium zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, Rada Miejska w Ćmielowie podjęła uchwałę Nr XXIV/142/2020 z dnia 21 lutego 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/223/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania

Miasta Ćmielowa, uchwałą wyłączającą z obszaru opracowania planu tereny objęte zasięgiem obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Działanie to ma pomóc w uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia, dla obszarów dla których możliwe jest wyznaczenie nowej zabudowy i utrzymanie istniejącej.

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

Celem sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ćmielowa jest uporządkowanie polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę i miasto Ćmielów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego wykonanie w większej skali niż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwoliło na uszczegółowienie nakreślonych ram w celu uporządkowania i rozwoju miasta uwzględniając aspekty społeczne, ekonomiczne i przestrzenne.

Miasto Ćmielów ze względu na cechy przestrzenne i funkcjonalne jest głównym ośrodkiem gminy, dlatego niezbędne jest utrzymanie funkcji usługowych, zwłaszcza w centrum oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 755, które stanowią bazę do rozwoju preferowanej funkcji rekreacyjno- wypoczynkowej. Ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy letniskowej zostały wyznaczone przede wszystkim w północnej części planu, pomiędzy rzeką Kamienną, a zwartym kompleksem leśnym. Na terenach tych oprócz przeznaczenia podstawowego dopuszcza się garaże i zabudowę gospodarczą, place zabaw, zieleń urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą, ciągi piesze i rowerowe, ciek i oczka wodne oraz urządzenia melioracji. Dobrze rozwinięta infrastruktura rekreacyjno- wypoczynkowa oraz atrakcyjna lokalizacja tych terenów, daleko od codziennego zgiełku, wpłynie na rozwój turystyki miasta, ale i gminy, nie tylko w zasięgu lokalnym, ale również w zasięgu regionalnym.

Ze względu na cenne przyrodniczo i krajobrazowo walory dolina rzeki Kamiennej została objęta specjalnym obszarem ochrony Natura 2000 PLH260019 – Dolina Kamiennej. W celu ochrony i kształtowania krajobrazu w planie wprowadza się ustalenia regulujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W środkowej części opracowania został zachowany w nienaruszonej postaci historyczny układ miasta, dlatego obszar położony między ulicą Szydłowiecką, Sienkiewicza, Sandomierską Cmentarną i Długą został wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków jako Układ Urbanistyczny Miasta Lokacyjnego Ćmielowa. Ponadto w projekcie planu miejscowego w celu ochrony licznych wartościowych obiektów i zespołów obiektów, które nie zostały objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, zostały zawarte ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

Kształtowanie nowej zabudowy ze względu na charakter miasta Ćmielowa powinno odbywać się z poszanowaniem istniejącej historycznej zabudowy i środowiska naturalnego oraz uwzględniać potrzeby mieszkańców. Dlatego w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się wielkość nowo wydzielonych działek od 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej. Ponadto w celu ograniczenia potencjalnej intensywności zabudowy określono stosunkowo duży udział powierzchni biologicznie czynnej jak na teren miasta. Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego regulują kwestie związane z parametrami i kolorystyką kubatury, a także kształtowaniem nowej zabudowy.

Przeznaczona rezerwa terenowa pod nowy cmentarz w obowiązującym Studium, nie została w pełni wykorzystana w projekcie planu miejscowego w wyniku braku możliwości przeprowadzenia ekspertyzy geologicznej ze względu na nieregulowany stan prawny właścicieli gruntów. Ponadto w części południowo – wschodniej w centrum zwartej zabudowy mieszkaniowej w obowiązującym studium został wyznaczony teren istniejących i potencjalnych funkcji usługowych drobnej wytwórczości z dopuszczeniem modernizacji i uzupełnień. Ze względu na sukcesywne przenoszenie działalności usługowej w inne miejsce oraz obecny konflikt terenów sąsiednich w projekcie planu przeznaczono teren pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Sporządzony projekt miejscowego planu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zagospodarowania został przekazany do instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wszystkich wymaganych uzgodnień projekt planu miejscowego został przekazany do wyłożenia do publicznego wglądu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie do projektu wpłynęły 4 uwagi od osób fizycznych, z których trzy zostały uwzględnione w całości, a jedna została nieuwzględniona w części. W wyniku złożonych uwag zmianie uległy ustalenia planu w zakresie zagospodarowania terenów, linie zabudowy oraz przebieg drogi wewnętrznej, która włącza się do drogi wojewódzkiej nr 755 (zmniejszono odległości między skrzyżowaniami), dlatego projekt planu miejscowego został przekazany do ponownego uzgodnienia przez Zarząd Dróg Wojewódzkich. Po pozytywnym uzgodnieniu na podstawie art. 25 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) ze względu na wprowadzone zmiany projekt miejscowego planu został przekazany do ponownego wyłożenia. W wyniku ponownego wyłożenia do projektu planu miejscowego wpłynęły 3 uwagi, z których dwie zostały nieuwzględnione w całości, a jedna została nieuwzględniona w części. Uwaga została nieuwzględniona w części dotyczącej określenia linii światłowodowej, dla której ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń w rozwoju. Projekt planu miejscowego uwzględnia gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, który przebiega wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 przez tereny przeznaczone pod rolę, rolnicze użytki zielone oraz drogi wewnętrzne. W wyniku uwzględniania w części jednej uwagi projekt miejscowego planu został ponownie przekazany do wyłożenia.

Poprzez szereg regulacji zawartych projekt planu miejscowego w przyszłości będzie stanowić niezbędne narzędzie do kształtowania polityki przestrzennej miasta Ćmielowa.

## **7. Podsumowanie**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Burmistrz Ćmielowa