

FOSS4G'S CLUSTER SP. Z O.O. z siedzibą w Łodzi, ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź
KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385; tel. 508-655-541
adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ĆMIELOWA, W GMINIE ĆMIELÓW,
OBSZAR „B”**

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: *umowa Nr UAN/6721/II/2022 zawarta w dniu 12 sierpnia 2022 r.
z Gminą Ćmielów*

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant planu

lic. **Piotr Pacan** – projektant planu

Łódź, lipiec 2023 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Ćmielowie
z dnia ... 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. oraz uchwałą Nr XXIV/203/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013 r., Rada Miejska w Ćmielowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała 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 połąci 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) **terenie** – 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) dojazdów i dojść,
 - 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, szybów 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.