

Jadów, dnia r.

Wójt Gminy Jadów

Do: Przewodniczący Rady Gminy Jadów

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójtzy, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn – ETAP C

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmujący obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójtzy, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn – ETAP C, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXXV/250/2017 Rady Gminy Jadów z dnia 20 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójtzy, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn (z późn. zm.), zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazanego w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu o numerze 7C w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów” przyjętego uchwałą Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Jadów z dnia 28 lutego 2017 r. Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Teren objęty planem obejmuje część obrębu ewidencyjnego Jadów. Projekt planu miejscowego ma na celu umożliwienie lokalizacji stacji paliw na terenie 7U1 wraz z zapewnieniem dojazdu do terenu z przylegającej drogi publicznej, poprzez teren drogi wewnętrznej 7KDW3.1. Projekt planu miejscowego pozwoli na rozwój działalności usługowej w gminie oraz optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych.

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 wyznaczonych terenów. Na rysunku planu miejscowego 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 linie zabudowy;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 8 i 9 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;

- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób z niepełnosprawnością – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §10 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu przeznaczonego w obowiązującym Studium pod zainwestowanie, posiadającym częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenu, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia projektu planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – ustalone w projekcie planu miejscowego linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedyne w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach projektu 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;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z zapotrzebowaniem gminy na nowe tereny inwestycyjne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – 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;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 1 marca 2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Jadów oraz w prasie lokalnej, wpłynęło 78 wniosków od osób fizycznych. Po uwzględnieniu wniosków osób fizycznych oraz wniosków instytucji, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Następnie przekazano projekt planu do etapu opiniowania i uzgodnień z wymaganymi instytucjami. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień podzielono projekt planu na etapy. Etap C przekazano do wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od ... do

W dniu ... odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia ... wyznaczono termin składania uwag do projektu planu miejscowego.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego zawarte w §14 dotyczącym zakresu zaopatrzenia w wodę.

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 istniejącego stanu przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, w pierwszym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu miejscowego 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 środowisko, w której dokonano oceny wpływu projektu planu miejscowego na otoczenie, 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 miejscowego 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 Gminy Jadów.

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 odpowiedniej klasy technicznej drogi. Ponadto, rozmieszczenie określonych w projekcie planu miejscowego 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;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie jako przeznaczenia uzupełniającego na poszczególnych terenach ciągów pieszych i rowerowych;
- 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 terenu w infrastrukturę techniczną i drogową.

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

Gmina nie posiada aktualnej analizy aktualności dokumentów planistycznych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Bilans finansów publicznych gminy Jadów wykonany po wprowadzeniu projektu planu miejscowego zgodnie z prognozami przyniesie zysk do budżetu gminy.

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 1 marca 2018 r. Wójt Gminy Jadów ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając co najmniej 21 dniowy termin na składanie wniosków. Następnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostały przesłane zawiadomienia 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. Po otrzymaniu wniosków od instytucji, projekt planu miejscowego został przygotowany zgodnie z ustaleniami studium. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Następnie sporządzony projekt planu miejscowego został przekazany do instytucji opiniujących i uzgadniających. Kolejno projekt planu został przekazany do opiniowania oraz uzgodnień. Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19.06.2020 znak: GZ.tr.602.243.2019 projekt uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia 0,5057 ha terenów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 14 kwietnia 2021 r. znak RW-RM-II.7151.103.2019.MZ projekt uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia 19,2418 ha gruntów leśnych na cele nieleśne. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został podzielony na etap A składający się z załączników nr 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A i etap B składający się z załączników nr 5B, 6B, 7B, 9B, 10B, 11B, 12B, 15B, 16B, 20B, 22B. Etap A został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2021 r. do 18 października 2021 r. W dniu 1 października 2021 r. w budynku Urzędu Gminy Jadów odbyła się dyskusja publiczna. W ustalonym nieprzekraczalnym terminie tj. do 2 listopada 2021 r. wpłynęły 64 uwagi do projektu planu. Po rozpatrzeniu uwag i wprowadzeniu zmian przekazano projekt planu do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień w dniach od 22 lipca do 12 sierpnia 2022 r. odbyło się drugie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 5 sierpnia 2022 r. w budynku Urzędu Gminy Jadów odbyła się dyskusja publiczna. W ustalonym nieprzekraczalnym terminie tj. do 26 sierpnia 2022 r. wpłynęło 37 uwag do projektu planu.

W związku z wyodrębnieniem obszaru etapu C opracowania miejscowego planu Rada Miejska w Jadowie podjęła uchwałę Nr LXI/448/23 z dnia 22 listopada 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzimy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn (z późn. zm.). Obszar objęty opracowaniem etapu C został dwukrotnie

wyłożony do publicznego wglądu (pierwotnie jak teren z funkcją MN/U i KDW i kolejno, po uzyskaniu ponownych, pozytywnych uzgodnień z Zarządem Dróg Wojewódzkich i Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska, jako teren z dopuszczoną stacją paliw i funkcją U oraz KDW). W związku z uzyskaniem na wcześniejszym etapie wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu obejmujący etap C wyłożono do publicznego wglądu w dniach od... do.....

Po rozpatrzeniu uwag projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów – etap C przekazano do uchwalenia.

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

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 gminy uwzględniając aspekty społeczne, ekonomiczne i przestrzenne.

W granicach obszaru objętym opracowaniem projektu planu miejscowego zlokalizowany jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XII/123/2004 Rady Gminy Jadów z dnia 27 stycznia 2004 r. Dokument ten uległ dezaktualizacji, bowiem uchwałą Nr XXVII/203/2017 z dnia 28 lutego 2017 r. zostało przyjęte „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów”, w którym wprowadza się nowe obszary zainwestowane. W celu umożliwienia realizacji zabudowy wprowadzonej na mocy studium, zostały podjęte działania prowadzące do sporządzenia niniejszego projektu planu miejscowego.

W gminie Jadów istnieje zapotrzebowanie pod nowe tereny inwestycyjne, m.in. związane z zabudową usługową. W tym celu wyznaczono w niniejszym planie teren pod lokalizację stacji paliw.

Na podstawie wyżej przedstawionych informacji podjęcie działań poprzez między innymi uchwalenie projektu planu miejscowego zmierzających do zmiany funkcji wybranych obszarów w gminie Jadów jest zasadne.

7. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Wójt Gminy Jadów