

Jadów, dnia ..... 2024 r.

**Burmistrz Miasta i Gminy Jadów**

Do: Przewodniczący Rady Gminy Jadów

## **Uzasadnienie**

### **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów**

#### **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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXXVI/208/21 Rady Gminy Jadów z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, zwanego dalej „projektem zmiany 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 oraz dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:10 000, stanowiący załączniki 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 zmiany 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 zmiany planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar opracowania zmiany planu dotyczy terenów położonych w granicach administracyjnych gminy Jadów, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę objętych obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto z opracowania wyłączono obszary, na których obowiązuje nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzimy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszaźła, Nowinki, Nowy Jadów, Obłe, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn - ETAP A (uchwała Nr XLVI/358/22 Rady Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2022 r.).

Ustalenia niniejszej zmiany planu dotyczą:

- dopuszczenia lokalizacji i określenia parametrów zabudowy dla budynków inwentarskich oraz określenia maksymalnego dopuszczalnego wskaźnika DJP,
- zmiany parametrów w zakresie kątów nachylenia oraz rodzajów połączeń dachu,
- dopuszczenia sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- dopuszczenia nadbudowy, przebudowy i dobudowy przy pojęciu rozbudowa,
- dopuszczenia lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500kW oraz do 1000kW (za wyjątkiem m.in. obszarów cennych przyrodniczo),
- zniesienia maksymalnej powierzchni budynków gospodarczych,
- zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy letniskowej
- korekty błędnego oznaczenia drogi 52KD.

Projekt planu miejscowego ma na celu umożliwienie rozwoju obszarów z istniejącą zabudową oraz dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika. Ponadto niniejsza zmiana planu zakłada, w miarę możliwości, ujednolicenie parametrów w stosunku do uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2022 r.

## **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 zmiany 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 §13 obowiązującej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 11 i 13 obowiązującej uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §12 obowiązującej uchwały – brak zmian w tym zakresie;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §11 obowiązującej uchwały – brak zmian w tym zakresie;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §14-20 obowiązującej uchwały – brak zmian w tym zakresie;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami wprowadzonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów, w pierwszej kolejności terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia projekt planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie – brak zmian w tym zakresie;
- 7) prawa własności – ustalone w obowiązującym planie miejscowym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności – brak zmian w tym zakresie;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach projektu zmiany 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 ma terenów zamkniętych – brak zmian w tym zakresie;
- 9) potrzeb interesu publicznego – w obowiązującym planie miejscowym zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z zapotrzebowaniem gminy na nowe tereny inwestycyjne – brak zmian w tym zakresie;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §20 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w projekcie zmiany 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 8 listopada 2021 r. ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Jadów oraz w prasie lokalnej, nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych. Po uwzględnieniu wniosków instytucji, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt zmiany planu został przekazany do wyłożenia. W dniu ..... odbyła się dyskusja publiczna. Termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu ..... r.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany 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 – brak zmian w tym zakresie.

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 zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany 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 §10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 zmiany planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu projektu zmiany planu miejscowego 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 zmiany planu miejscowego dotyczy jedynie wybranych elementów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym 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, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w obowiązującym planie miejscowym 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 – brak zmian w tym zakresie;
- 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 dojeżdżanie do istniejących przystanków komunikacji publicznej – brak zmian w tym zakresie;
- 3) zapewnienie 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 pieszo-jezdnych, terenów dróg publicznych i terenów dróg

wewnętrznych zapewniających spójność i ciągłość istniejącego układu komunikacyjnego – brak zmian w tym zakresie;

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę brano pod uwagę grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz grunty posiadające uzbrojenie techniczne – brak zmian w tym zakresie.

### **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 zmiany planu miejscowego zgodnie z prognozami przyniesie ..... 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu miejscowego został przygotowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Następnie sporządzony projekt zmiany planu miejscowego został przekazany do instytucji opiniujących i uzgadniających. W związku z uzyskaniem negatywnego uzgodnienia RZGW w Lublinie (pismo znak LU.RPP.610.114.2023.MB z dnia 7 czerwca 2023 r.) oraz negatywnego uzgodnienia Zarządu Województwa (pismo znak OTO-UO-431.22.2023.EP.1 z dnia 7 czerwca 2023 r.) wprowadzono w projekcie zmiany planu następujące korekty: ujęto planowany przebieg linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z pasem technologicznym, ujęto istniejące obszary ochrony Natura 2000 oraz wyłączono z obszaru opracowania wskazane w piśmie RZGW tereny dopuszczające zabudowę, znajdujące się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%. Dodatkowo

wprowadzono wnioskowane zapisy dotyczące obostrzeń obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarach objętych formami ochrony przyrody. Ponadto, w związku z pismem RDOŚ znak WOOS-III.410.397.2023.JD z dnia 2 października 2023 r., pismem PSE znak DE-DSW-DUW-WFW.071.560.2021.4 z dnia 9 czerwca 2023 r. oraz pismem PKP znak ITS9.2111.466.2023.MSz.2 z dnia 6 czerwca 2023 r., wprowadzono w projekcie zmiany planu ograniczenia związane z lokalizacją urządzeń fotowoltaicznych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, na obszarach leżących w odległości 50 m od terenów kolejowych, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. Dodatkowo wprowadzono ograniczenia związane z wycinką drzew pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych. Po wprowadzeniu powyższych zmian projekt przekazano do ponownego uzgodnienia z RZGW w Lublinie, z Zarządem Województwa oraz z RDOŚ. W dniu 10 listopada 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał decyzję środowiskową Nr 711/2020 znak GSR.6220.6.2020.MW dla inwestycji polegającej na budowie trzech elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1MW każda wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zajmującą teren do 2,93 ha w granicach działki nr 482 w obrębie Zawiszyn. W związku z tym przy zapisach §20a ust. 4 pkt 1 uchwały z ograniczeń wyłączono teren M30RP, na którym zlokalizowana jest ww. działka oraz przekazano projekt do ponownego uzgodnienia z RDOŚ.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. W dniu ..... r. w budynku Urzędu Gminy Jadów odbyła się dyskusja publiczna. W ustalonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia..... r. wpłynęły .... uwagi do projektu zmiany planu. Po rozpatrzeniu uwag projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów przekazano do uchwalenia.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego uchwalenie pozwala na wprowadzenie ładu przestrzennego oraz umożliwienie rozwoju gminy uwzględniając aspekty społeczne, ekonomiczne i przestrzenne.

W graniach administracyjnych gminy Jadów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XII/123/2004 Rady Gminy Jadów z dnia 27 stycznia 2004 r. W związku z przyjęciem uchwałą Nr XXVII/203/2017 z dnia 28 lutego 2017 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów oraz uchwalonym nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującym 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, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn - ETAP A (uchwała Nr XLVI/358/22 Rady Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2022 r.), podjęto pracę nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Jadów, z wyłączeniem obszarów objętych planem uchwalonym w 2022 r., w celu zmiany i aktualizacji parametrów.

Ustalenia niniejszej zmiany planu dotyczą m.in. zmiany parametrów w zakresie kątów nachylenia połaci dachu, dopuszczenia lokalizacji budynków inwentarskich na terenach zabudowy zagrodowej, dopuszczenia lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy do 500kW oraz do 1000kW (z ograniczeniami dla obszarów chronionych przepisami odrębnymi), zniesienia maksymalnej powierzchni budynków gospodarczych oraz zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy letniskowej.

Wprowadzenie niniejszych zmian w uchwale planu umożliwi ujednoczenie wybranych parametrów oraz pozwoli na realizację nowych inwestycji, w tym OZE.

Na podstawie wyżej przedstawionych informacji podjęcie działań poprzez uchwalenie projektu zmiany planu miejscowego w gminie Jadów jest zasadne.

### **Podsumowanie**

Procedura planistyczna sporządzania zmiany 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 zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Burmistrz Miasta i Gminy Jadów