

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranych terenów położonych w Gminie Jadów

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Jadów.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LXV/490/24 Rady Miasta i Gminy Jadów z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w Gminie Jadów, zwanego dalej projektem planu.

Projekt planu 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) krajobrazów wymagających ukształtowania;
- 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 - 17 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 18;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 19 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 20 do uchwały.

Projekt planu 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., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

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 – poprzez regulacje projektu planu, zawarte w uchwale jak również na załącznikach nr 1-17. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie

- zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez uwzględnienie w projekcie planu nowych terenów pod rozwój mieszkalnictwa, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych charakterystycznych dla tego obszaru;
 - 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
 - 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez regulacje zawarte w §13 oraz §16 uchwały. W planie nie występują złoża kopalin;
 - 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
 - 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały;
 - 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – 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, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
 - 8) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a w przypadku braku takich gruntów, przy konieczności przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich 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. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej;
 - 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę 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 §12 i §16 uchwały. Obsługa komunikacyjna terenów została zapewniona przez drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne i dojazdy;
 - 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §16 uchwały. W planie wyznaczono tereny dróg publicznych;
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Po umieszczeniu w dniu 27 czerwca 2024 r. ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie wpłynęło wniosków od osób

fizycznych. Po rozpatrzeniu wniosków oraz uwzględnieniu pozostałych wniosków złożonych przez instytucje, kolejno projekt został opublikowany na stronie BIP Gminy i przekazany do zaopiniowania i uzgodnień. W dniu ... r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP Gminy i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Jadów ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w dniach od ... 2025 r. do ... 2025 r. W dniu ... 2025 r. odbyło się spotkanie na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia ... 2025 r. W wyznaczonym terminie wniesiono ... uwag;

- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §16 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 16) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oraz terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

3.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. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, 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. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. 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 Gminy Jadów.

4.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne 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;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione, ponieważ w projekcie planu projektowana zabudowa została wyznaczona w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako uzupełnienie lub kontynuacja, dla której przebieg komunikacji zbiorowej został już ustalony;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach ciągów pieszych i rowerowych. Ponadto, w celu zapewnienia spójności i ciągłości projektowanych układów komunikacyjnych wprowadza się tereny dróg wewnętrznych jako uzupełnienie;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – poprzez wyznaczenie w planie nowej zabudowy w miejscach zlokalizowanych w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w Studium;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – w planie nie wyznaczono terenów pod rozwój nowej zabudowy w obszarach innych niż wymienione w lit. a.

5.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 Jadów nie posiada obowiązującej analizy aktualności dokumentów planistycznych.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

.....

7.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 w dniu 27 czerwca 2024 r. Burmistrz Miasta i Gminy Jadów ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. 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 wpłynęło wniosków osób fizycznych. Wpłynęły również wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając otrzymane uwagi został przygotowany projekt planu, który opublikowano na stronie BIP Gminy. Następnie plan przekazano do zaopiniowania/uzgodnienia przez instytucje, zgodnie z ich właściwością. W dniu r. zamieszczono ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP Gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Jadów, o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu. W

trakcie konsultacji społecznych, które miały miejsce w dniach od ... 2025 r. do ... 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Jadów odbyło się spotkanie temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wpłynęło ... uwag do projektu planu miejscowego. Następnie projekt przekazano do uchwalenia.

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

Obszary objęte projektem planu znajdują się w obrębach ewidencyjnych Adampol, Borki, Borzymy, Iły, Jadów, Kukawki, Myszadła, Nowy Jadów, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Zawiszyn. Projekt planu zakłada przeznaczenie terenów, które w obowiązującym studium zostały wyznaczone pod zabudowę, na tereny pod zabudowę w planie, zgodnie z wiodącą i dopuszczoną funkcją w studium. Obszar planu jest objęty następującymi formami ochrony przyrody: Nadbużański Park Krajobrazowy wraz z otuliną oraz obszarami Natura 2000: OSO Dolina Liwca i SOO Ostoja Nadliwiecka. Na obszarze opracowania znajduje się również pomnik przyrody. W obrębie Zawiszyn znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%. Ponadto cały obszar opracowania leży w zasięgu GZWP nr 215a „Subniecka warszawska – część centralna”. Przez obszar przebiegają lokalnie sieci elektroenergetyczne średnich napięć oraz sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

W związku z projektowanym zainwestowaniem gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej, konieczne było przeprowadzenie procedury przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wnioskowane grunty leśne, przeznaczone pod nowe tereny zainwestowane w projekcie planu, zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz terenów komunikacyjnych. Projekt planu otrzymał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze pismem nr z dnia r.

9.Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Burmistrz Miasta i Gminy Jadów