

## UZASADNIENIE

### do uchwały nr..... Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Jędrzejów w rejonie ul. 11 Listopada, Al. J. Piłsudskiego, ul. Feliksa Przypkowskiego

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Jędrzejowie jest wynikiem realizacji Uchwały Nr XII/100/19 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Jędrzejów w rejonie ul. 11 Listopada, Al. J. Piłsudskiego, ul. Feliksa Przypkowskiego, zmienionej uchwałą Nr XXXIV/298/21 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 18 marca 2021 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowę mieszkaniową i usługową, zabudowę usługową, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zieleń urządzoną, zieleń urządzoną oraz parking, parking, infrastrukturę techniczną, tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Przy ustalaniu przeznaczeń dla poszczególnych terenów uwzględniono również zabudowę oraz istniejący stan prawny wynikający z obowiązujących planów miejscowych, co zostało dopuszczone dla wszystkich terenów w studium.

Głównym celem realizowanym przy opracowywaniu planu jest uporządkowanie ładu przestrzennego w tym obszarze m.in. poprzez doprecyzowanie funkcji terenu oraz określenie form urbanistycznych dla przyszłych obiektów kubaturowych. Innym istotnym elementem opracowywanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Miasta i Gminy Jędrzejów, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) .

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków. *Projekt planu miejscowego został przedłożony do opiniowania i uzgodnień.*

Pismem z dnia 15 grudnia 2021 r. nr WOO-III.410.1.98.2021.ML Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach wyraził opinię do planu. W projekcie planu wprowadzono zmiany zgodnie ze wskazaniami w opinii.

#### **Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych, przy uwzględnieniu zaleceń zawartych w studium, jak również parametrów określonych w obowiązującym planie miejscowym, które znajdują swoje odzwierciedlenie w istniejącej zabudowie. Ustalone parametry nie naruszają studium w tym zakresie, ponieważ standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w studium zostały sformułowane w formie zaleceń, a jednocześnie ustalone w planie parametry są jedynie nieznacznie wyższe od zalecanych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa świętokrzyskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu zostały określone przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla obiektu ujętego w ewidencji zabytków, stref ochrony konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych. Jak również uwzględniono układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A.97 z 1 grudnia 1956 r.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy obszar stanowi fragment ścisłego centrum miasta Jędrzejowa, na zachód od rynku. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny dróg publicznych, które zostały wyznaczone przy uwzględnieniu własności gruntów oraz granic dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym dla tego obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego oraz wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, *zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu\**. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 9 marca 2022 r. do 8 kwietnia 2022 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 marca 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Jędrzejowa w ustawowym terminie. Część złożonych uwag została uwzględniona. Projekt planu po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia uwag został przekazany do ponownego opiniowania i uzgodnienia, *a następnie ponownie wyłożony do publicznego wglądu*

*Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Jędrzejowa w ustawowym terminie.*

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na obszarze objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na przeznaczeniu części terenów pod drogi publiczne.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:**

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych, zlokalizowany poza obszarem objętym planem, a także w granicach obszaru objętego planem, który został uzupełniony o projektowane drogi publiczne i wewnętrzne, zapewniające dostęp wszystkich terenów do dróg. Ustalenia miejscowego planu pozwalają na wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności terenów zlokalizowanych w pobliżu dróg krajowej i gminnych.

Obszar zlokalizowany jest w granicach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, o charakterze miejskim, położonego w ścisłym centrum miasta Jędrzejowa, stanowi tereny głównie o funkcjach mieszkaniowej i usługowej, i w znacznej części jest już zabudowany. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów.

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Jędrzejów”, uchwała nr L/462/18 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Jędrzejów. Obszar objęty planem obejmuje tereny, na których dotychczas obowiązywały 3 plany miejscowe. W wyżej wymienionym dokumencie uznano, że konieczne jest dążenie do zmiany obowiązujących planów ze względu na ich częściową nieaktualność.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

*Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.*

W skali okresu objętego prognozą dochody gminy .....

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów w południowej części miasta oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla przyszłych mieszkańców. Należy również zaznaczyć, iż prognoza finansowa skutków ekonomicznych uchwalenia planu nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, tylko ma dać ogólne spojrzenie na efekty ekonomiczne ustaleń planu.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Jędrzejów w rejonie ul. 11 Listopada, Al. J. Piłsudskiego, ul. Feliksa Przypkowskiego, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i gminy Jędrzejów oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta Jędrzejów uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej Jędrzejowa przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Jędrzejów w rejonie ul. 11 Listopada, Al. J. Piłsudskiego, ul. Feliksa Przypkowskiego.

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej