

**Uchwała Nr L/462/18
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 28 września 2018 r.**

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego na terenie miasta i gminy Jędrzejów**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), Rada Miejska w Jędrzejowie uchwała, co następuje:

§1

Rada Miejska w Jędrzejowie po zapoznaniu się z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów przyjętego Uchwałą nr VIII/67/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2011 r., zmienionego uchwałą nr VII/58/15 z dnia 12 czerwca 2015 r., w związku ze zmianami stanu prawnego oraz zmianami w uwarunkowaniach przestrzennych gminy Jędrzejów, uznaje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów za częściowo nieaktualne.

§2

1. Przyjmuje się do akceptującej wiadomości wyniki oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego szczegółowo opisanych w sporządzonej w 2018 r. „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Jędrzejów” oraz konieczność opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Uznaje się za nieaktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na zmiany prawne w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3

„Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Jędrzejów” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Jędrzejowie**

mgr Maria Barańska

UZASADNIENIE

Obowiązek dokonania, co najmniej raz w czasie kadencji Rady, oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544). W tym celu Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i wyniki tych analiz, po uzyskaniu opinii właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, przekazuje Radzie Miejskiej.

Ocena aktualności została zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną.

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniach gminy, należy uznać, że analizowany dokument wymaga aktualizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych oraz należy wyeliminować inne uchybienia i wady opracowania.

W zakresie przeznaczeń terenów gmina systematycznie realizuje wnioski składane przez właścicieli nieruchomości i inwestorów. Na dzień sporządzenia analizy podjęto jedną uchwałę o przystąpieniu do zmiany Studium dotyczącą fragmentu gminy, dla której niezależnie od ustaleń niniejszej oceny aktualności możliwe jest kontynuowanie prac w obecnym zakresie przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi. Jednocześnie należy rozważyć sporządzenie nowej edycji Studium w granicach administracyjnych gminy, w celu wprowadzenia jednorodnych zapisów dla całego obszaru.

Wszystkie zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139 ze zm.), nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dla tych terenów należy opracować nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Pozostała plany zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2. Z uwagi na licznie składane wnioski należy rozważyć zmianę obowiązujących planów, co w znacznej mierze jest już realizowane na podstawie przyjętych uchwał o przystąpieniu.

Analiza pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz rozmieszczenia przestrzennego decyzji o warunkach zabudowy, wskazuje na konieczność sporządzenia miejscowych planów dla miasta Jędrzejów oraz obrębów: Lasków, Sudół, Skroniów i Potok Wielki. W tych miejscowościach widoczne jest największe zainteresowanie potencjalnych inwestorów. Brak planów miejscowych, skutkuje wydawaniem na tych terenach decyzji o warunkach zabudowy, które w ograniczony sposób chronią ład przestrzenny.

Uchwała nie powoduje utraty ważności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów ani obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a spełnia jedynie rolę informacyjną. Dokonanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wymaga dogłębnego przeanalizowania celowości i podjęcia stosownych uchwał.

Z up. Burmistrza
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego

mgr inż. Dariusz Treliński



OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA I GMINY JĘDRZEJÓW

Na zlecenie Burmistrza Miasta Jędrzejowa:

opracowanie:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp

mgr inż. Paweł Niemiec
uprawnienia urbanistyczne nr 1685,
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4 uopizp

mgr inż. Anna Skiba
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Kamil Czarny
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Marta Wieczorek
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Patrycja Wieleba
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

• Wrocław • 2018 •



SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie	3
1.1.	Podstawa prawna opracowania	3
1.2.	Cel opracowania	3
1.3.	Metodyka opracowania.....	4
2.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	5
2.1.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	5
2.1.1.	Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi	5
2.1.2.	Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi	8
2.1.3.	Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium.....	9
2.2.	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .	9
2.2.1.	Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	9
2.2.2.	Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi	10
2.2.3.	Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	14
2.3.	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	15
2.4.	Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	16
2.5.	Opracowanie ekofizjograficzne.....	17
3.	Wnioski końcowe	18
3.1.	Wnioski z analizy dokumentów planistycznych	18
3.2.	Harmonogram dalszych prac planistycznych.....	19

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

1. Obowiązujące plany miejscowe, uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, wnioski do planów miejscowych, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu tereny i lokalizacji inwestycji celu publicznego.
2. Wnioski końcowe.



1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych.

Burmistrz zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma obowiązek wykonywania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady. Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto okres od września 2014 roku do sierpnia 2018 roku. Niniejsza analiza stanowi kontynuację Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Jędrzejów, przyjętej Uchwałą nr LIX/496/14 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 października 2014 r.

1.2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach której przeprowadzono:

- ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów, w tym zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi,
- analizę wniosków w sprawie zmiany Studium,
- ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu,
- analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych.

Opracowanie ma na celu:

- zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,



- ocenę potrzeb sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie w celu ochrony ładu przestrzennego i racjonalnego wykorzystania przestrzeni poprzez określenie harmonogramu dalszych prac planistycznych.

1.3. Metodyka opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania w mieście i gminie Jędrzejów, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania na poszczególnych obszarach gminy. Podjęto próbę spojrzenia na nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań oraz w kontekście złożonych wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowych planów. Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. Zachodzące procesy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wzięto pod uwagę wnioski do miejscowych planów i studium. Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania i opracowania planów miejscowych. W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności studium i planów oraz określono obszary wymagające działań planistycznych i zaproponowano harmonogram takich prac.



2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2.1.1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów, przyjęte uchwałą nr VIII/67/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2011 r., zmienione uchwałą nr VII/58/15 z dnia 12 czerwca 2015r. stanowi podstawę prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Ocenę aktualność Studium przeprowadzono pod kątem zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym brzmieniu oraz jej rozporządzeniami wykonawczymi.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności Studium z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233).

Od uchwalenia Studium w 2011 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy odrębne uległy wielokrotnym zmianom, przez co zakres Studium uległ rozszerzeniu. W zmianie Studium z 2015 r. treść uzupełniona została o nowe elementy zgodnie z aktualnym wówczas brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi, jednak wyłącznie w granicach opracowania nowelizacji.

Część tekstowa Studium podzielone jest na dwa tomy: Tom 1 Uwarunkowania i Tom 2 Kierunki. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało poddane ocenie pod kątem wypełnienia art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jej aktualnym brzmieniu.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano w zakresie spełnienia art. 10 ust. 1 powyżej powołanej ustawy. Uwarunkowania zawarte w dziewięciu rozdziałach zasadniczo wyczerpują zakres przedmiotowy wymagany przepisami ustawy.

Ponieważ ostatnia pełna edycja Studium miała miejsce w 2011 r., w dokumencie brak ustosunkowania się do rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (art. 10 ust. 1 pkt 4a), jak również szczegółowego omówienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy zgodnie art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5 wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777). Zgodnie z regulacjami art. 10 ust. 1 pkt 7



w Studium powinna znaleźć się analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniająca w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, którego zawartość szczegółowo została opisana w art. 10 ust. 5, 6 i 7.

W Studium brak również jednoznacznego wyróżnienia: uwarunkowań wynikających z: warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia (art. 10 ust. 1 pkt 5), zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (art. 10 ust. 1 pkt 6), stanu prawnego gruntów (art. 10 ust. 1 pkt 8), występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych (art. 10 ust. 1 pkt 10) oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej (art. 10 ust. 1 pkt 15).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zbadano pod kątem wypełnienia art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kierunki zawarte w 19 rozdziałach zasadniczo wyczerpują zakres przedmiotowy wymagany przepisami ustawy. Stwierdzono braki, wynikające z braku sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym nie uwzględnienia wyników bilansu w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 10 ust. 2 pkt 1). W kierunkach nie odniesiono się również, podobnie jak w uwarunkowaniach do audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1). Nie odniesiono się również w Studium do obszarów wymagających rehabilitacji, rekultywacji i remediacji (art. 10 ust. 2 pkt 7) oraz obszarów zdegradowanych (art. 10 ust. 2 pkt 14a). W Studium nie uwzględniono granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (art. 10 ust. 2 pkt 15).

W Studium nie wyznaczone zostały obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (art. 10 ust. 2a), w związku z czym w przypadku zaistnienia potrzeby lokalizacji takich urządzeń na terenie gminy, konieczna jest zmiana Studium w tym zakresie, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa.

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) rozszerzyła zakres uwzględnianych w Studium uwarunkowań o rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W związku z tym, w przypadku sporządzenia audytu krajobrazowego przez organ właściwy, treść Studium należy uzupełnić w niezbędnym zakresie.



Ze względu na zmiany, które zaszły od sporządzenia Studium w 2011 r., aktualizacji wymagają zagadnienia związane z ochroną zasobów przyrodniczych. Zauważono rozbieżności pomiędzy rysunkiem Studium i danymi zamieszczonymi na portalu GEOSERWIS (<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>)¹, w tym granice oraz zapisy dla Rezerwatu Przyrody „Gaj”, Włoszczowsko-Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszarów Natura 2000.

Zauważona została również niezgodność w zakresie przebiegu granic oraz zapisów dla głównych zbiorników wód podziemnych.

W związku z nową ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.), należy zaktualizować zagadnienia związane z gospodarką odpadami na terenie gminy w całym tekście Studium, w szczególności w zakresie podstawy prowadzenia gospodarki odpadami w gminie tj. Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jędrzejów² oraz „Planu gospodarki odpadami dla województwa świętokrzyskiego na lata 2016-2022”³.

Z uwagi na zmianę Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, przyjętego uchwałą nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego w dniu 22 września 2014 r. obowiązujące Studium należy zaktualizować o zapisy również w tym zakresie, w tym przede wszystkim o inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Ponieważ Studium zostało uchwalone w 2011 roku, a zmiana w 2015 r. obejmowała jedynie niewielki fragment miasta, dane w nim zamieszczone pochodzą z lat wcześniejszych, a tym samym w większości są już nieaktualne. Podczas opracowania nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić możliwie jak najbardziej aktualne dane.

Studium poddane zostało również ocenie zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233). Załączniki graficzne do Studium, dotyczące części wiejskiej gminy zostały sporządzone na mapie topograficznej w skali 1:10 000, natomiast dotyczące części miejskiej w skali 1:5000. Analiza części rysunkowej Studium wykazała rozbieżności pomiędzy aktualnymi granicami administracyjnymi gminy Jędrzejów, a ustaleniami Studium, co w przyszłości może rodzić trudności przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy granicy gminy, dla których obowiązujące Studium nie ustala kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W Studium nie oznaczono granic terenów zamkniętych (§7 pkt 1 lit. b). Nie oznaczono obszarów kolejowych zarówno poprzez nadanie symbolu literowego, jak i w legendzie kolor

¹ Serwis Geoserwis prowadzony jest przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska i jest podstawowym źródłem informacji o formach ochrony przyrody w Polsce.

² Uchwała Nr XXVII/260/12 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 20 grudnia 2012 r., wraz z późn. zmianami

³ Uchwała Nr XXV/357/16 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27 lipca 2016 r.



szary nie został właściwie objaśniony (§7 pkt 1 lit. d i e), w legendzie znajduje się jedynie oznaczenie liniowe dotyczące „linii kolejowych PKP”, natomiast obszar kolejowy został wypełniony kolorem szarym, który w legendzie występuje wyłącznie z symbolem literowym „l” jako „tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej”.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów należy uznać za częściowo naruszające przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym brzmieniu oraz przepisy rozporządzenia, ponieważ w całym dokumencie znajdują się braki w zakresie niezbędnych elementów wymaganych ustawą i rozporządzeniem. Do dnia wykonania analizy ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła się kilkakrotnie, jak również zmieniły się uwarunkowania.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (plan nie może naruszać ustaleń studium). Obecny kształt Studium pozwala na prowadzenie procedur planistycznych przy uwzględnieniu zmian w przepisach odrębnych. Niemniej należy podjąć działania zmierzające do przeanalizowania nowych przepisów i uwzględnić je w kolejnej edycji Studium.

W kolejnej edycji Studium należy również uwzględnić aktualne na dzień sporządzenia Studium uwarunkowania dotyczące obiektów zabytkowych, w tym obiektów grobownictwa wojennego, na co zwróciła uwagę Najwyższa Izba Kontroli podczas kontroli pn. „Opieka nad cmentarzami wojennymi w Polsce południowo-wschodniej).

Aktualnie prowadzone są prace planistyczne nad zmianą Studium dla niewielkiej części miasta Jędrzejów, dla której została podjęta uchwała intencyjna nr XLI/392/17 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów, obszarów w rejonie ul. Słowiańskiej, Armii Krajowej, Adolfa Dygasińskiego. Aktualnie trwają prace nad wyłonieniem wykonawcy do sporządzenia projektu zmiany Studium, za wyjątkiem uchwały intencyjnej, nie została rozpoczęta procedura planistyczna.

2.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów zostało uchwalone w 2011 roku, przy czym w 2015 roku zostało zmienione w niewielkim zakresie. Ponieważ od czasu sporządzenia Studium upłynęło 7 lat, również przepisy odrębne uległy częściowej zmianie. Należy zatem rozważyć konieczność aktualizacji niektórych zapisów studium. Nie są to zapisy powodujące stwierdzenie nieaktualności badanego dokumentu, jednak w konsekwencji mogą prowadzić do powstania trudnych do rozwiązania problemów na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów należy uznać za zasadniczo zgodną z przepisami odrębnymi.



2.1.3. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium

W badanym okresie od września 2014 roku do sierpnia 2018 r. do urzędu wpłynęły 2 wnioski dotyczące zmiany Studium w jeden w 2015 r., jeden w 2017 r.. W odpowiedzi na wniosek z 2017 r. ze względu na jego zasadność i zgodność z polityką przestrzenną gminy, została podjęta uchwała o zmianie Studium. Aktualnie trwa procedura zmiany Studium w możliwym zakresie.

Na podstawie powyższych danych należy uznać, iż Studium podlega stałej weryfikacji i gmina na bieżąco aktualizuje je w niezbędnym, zgłaszającym we wnioskach zakresie.

2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

2.2.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta i gminy Jędrzejów obowiązuje 33 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego 24 na terenie miasta, a 9 na terenie gminy o łącznej powierzchni ok. 317,25 ha, co stanowi ok. 1,5% powierzchni gminy. Przeważająca część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny zlokalizowane w centralnej części gminy, na teren miasta Jędrzejów. Pojedyncze plany zlokalizowane są w obrębach Lasków, Podchojny, Jasionna, Książę Skroniów, Łączyn, Piaski, Potok Mały i Potok Wielki. Są to niewielkie plany o powierzchni do 6 ha.

Ze względu na niski procent pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi terenu gminy, ochrona ładu przestrzennego oraz wartości kulturowych na terenie gminy jest utrudniona. Gmina stopniowo podejmuje działania w kierunku zwiększenia udziału terenów pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego poprzez przystąpienie do sporządzania planów miejscowych. Obecnie na terenie gminy podjęte są 4 uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni około 100,0 ha, które obejmują swoim zakresem teren o powierzchni ok. 75 ha częściowo zlokalizowany w mieście, a częściowo w obrębie Łączyn, oraz 3 niewielkie tereny położone w centralnej części miasta Jędrzejów. Wykaz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych wraz ze stopniem zaawansowania prac planistycznych zamieszczony został w tabeli nr 2 oraz na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Oceny.



2.2.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

Na terenie miasta i gminy Jędrzejów obowiązują 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego 20 planów na terenie miasta oraz wszystkie plany w części wiejskiej gminy zostało sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Jędrzejów

Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Podstawa prawna
MIASTO			
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B.10 MWMN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy ul. Słowiańskiej	Nr XLVII/326/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem A.18 MN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy ul. Polnej	Nr XLVII/328/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
3.	Zmiana Nr 8 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Reymonta	Nr XLVII/331/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
4.	Zmiana Nr 9 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Głowackiego	Nr XLVII/332/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
5.	Zmiana Nr 11 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Wiejskiej	Nr XLVII/335/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
6.	Zmiana Nr 13 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Słowiańskiej	Nr XLVII/337/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
7.	Zmiana Nr 14 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Dojazd	Nr XLVII/338/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B.9 MWMN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy Al. J. Piłsudskiego	Nr IX/67/99 25.05.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym



Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Podstawa prawna
9.	Zmiana Nr 10a części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Jasionka	Nr IX/68/99 25.05.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
10.	Zmiana Nr 10b części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Jasionka	Nr IX/69/99 25.05.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
11.	Zmiana Nr 12 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Polnej	Nr XII/139/99 28.09.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
12.	Zmiana nr 24 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu położonego na osiedlu „Murawiec II” między ul. Sienkiewicza i Słowackiego	Nr XII/141/99 28.09.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
13.	Zmiana Nr 22 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Przypkowskiego	Nr XII/142/99 28.09.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem A7 MN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy ul. Polnej	Nr XII/143/99 28.09.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B9 MWMN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy ul. Okrzei i Al. Piłsudskiego	Nr XII/147/99 28.09.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy Al. J. Piłsudskiego, ul. Przypkowskiego i Szkołą Podstawową Nr 2 na obszarze miasta Jędrzejów	Nr XXXVI/336/01 06.09.2001 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
17.	Plan zagospodarowania przestrzennego terenu przyległego do Al. Piłsudskiego od strony zachodniej na obszarze miasta Jędrzejowa	Nr XXXVI/337/01 06.09.2001 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
18.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów terenu przy ul. Klasztornej na obszarze miasta Jędrzejów	Nr XLI/376/01 29.12.2001 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przemysłowej (część dawnej bazy LHS) na obszarze miasta Jędrzejów	Nr XLI/377/01 29.12.2001 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym



Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Podstawa prawna
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Przemysłową, ul. Słowiańską i ul. Dygańskiego na obszarze miasta Jędrzejów	Nr XLV/408/02 28.03.2002 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Jędrzejowie, w rejonie Domu Kultury ograniczonego Al. J. Piłsudskiego, ul. 3-go Maja, ul. Dr Kwarty i ul. Kacpra Niemirskiego	Nr XXIX/216/08 11.09.2008 r.	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów - Południe” dla terenu położonego w Jędrzejowie w obszarze ograniczonym ul. Przemysłową, ul. Przypkowskiego, ul. Partyzantów i południową granicą administracyjną miasta Jędrzejowa, zmieniony uchwałą Nr XV/142/11 z dnia 30 grudnia 2011 r Rady Miejskiej w Jędrzejowie w sprawie zmiany uchwały Nr XII/121/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 27 października 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów - Południe” dla terenu położonego w Jędrzejowie w obszarze ograniczonym ul. Przemysłową, ul. Przypkowskiego, ul. Partyzantów i południową granicą administracyjną miasta Jędrzejowa (Dziennik Urzędowy Województwa. Świętokrzyskiego poz. 560 z dnia 16 lutego 2012 r).	Nr XII/121/11 27.10.2011 r. zmiana uchwałą Nr XV/142/11 z dnia 30.12.2011 r.	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejowa – teren w rejonie ul. Feliksa Przypkowskiego i ul. Strażackiej.	Nr VII/59/15 12.06.2015 r.	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
24.	Zmiana nr 1 i nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów – Południe” – dotycząca terenów w Jędrzejowie przy ul. Przypkowskiego i ul. Górnej	Nr VII/60/15 12.06.2015 r.	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
OBSZAR WIEJSKI			
1.	Zmiana Nr 16b części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Lasków - Wilanów	Nr XLVII/341/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
2.	Zmiana Nr 17 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Łączyn	Nr XLVII/342/98 17.06.1998 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym



Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Podstawa prawna
3.	Zmiana Nr 16a części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Lasków - Wilanów	Nr IX/72/99 25.05.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
4.	Zmiana Nr 18 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Jasionna	Nr XII/138/99 28.09.1999 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
5.	Zmiana Nr 21 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Piaski	Nr XIX/198/2000 28.04.2000 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Potok Wielki i Potok Mały na obszarze gminy Jędrzejów	Nr XLV/415/02 25.04.2002 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Podchojny na obszarze gminy Jędrzejów	Nr XLV/416/02 25.04.2002 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Książę Skroniów na obszarze gminy Jędrzejów	Nr XLV/417/02 25.04.2002 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Lasków na obszarze gminy Jędrzejów	Nr II/25/02 12.12.2002 r.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz staranność jednoznacznego zapisywania ustaleń planu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oznaczone w tabeli nr 1 dla miasta numerami od 1 do 20 oraz wszystkie plany dla obszaru wiejskiego zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., nr 15, poz. 139 ze zm.). Wymienione plany miejscowe nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bezpośrednie stosowanie ustaleń tych planów na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu



przypadkach jest niemożliwe, ze względu na brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W wielu planach brakuje również określenia podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych, w tym intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają dokonywania każdorazowo interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości. Dla terenów objętych tymi planami należy dążyć do sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 tejże ustawy.

2.2.3. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Na terenie miasta i gminy Jędrzejów obowiązują 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z tabelą nr 1). Obecnie ok. 1,5% powierzchni gminy posiada regulacje w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Gmina stopniowo przystępuje do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych terenów, dla których zachodzi potrzeba sporządzenia planu bądź zmiany już obowiązującego.

Aktualnie gmina jest w trakcie procedowania kolejnych 4 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym dla trzech procedura w postaci podjęcia uchwały o przystąpieniu została niedawno rozpoczęta. Wszystkie cztery procedury obejmują swoim zasięgiem tereny położone w granicach miasta Jędrzejów, z czego jedna dodatkowo tereny położone bezpośrednio przy granicy miasta, w obrębie Łączyn. Dwie uchwały dotyczą sporządzenia miejscowych planów dla terenów, na których obecnie nie ma żadnego planu, natomiast dwie pozostałe stanowią zmiany obowiązujących już planów miejscowych.

Poniższa tabela przedstawia stopień zaawansowania prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Analiza postępów w opracowaniu planów wykazała, że gmina stopniowo sporządza miejscowe plany dla terenów najbardziej atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym. Ze względu jednak na znaczącą powierzchnię gminy (ok. 22662 ha), która w ok. 90% stanowią niezabudowane grunty rolne i leśne, stopień pokrycia miejscowymi planami całej gminy nieznacznie się powiększa z każdym uchwalonym planem. W przypadku tak rozległych gmin proces pokrycia całej gminy planami miejscowymi jest długotrwały.

**Tabela 2. Przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Jędrzejów**

Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Stan zaawansowania prac
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta i gminy Jędrzejów w rejonie ul. Jasionka oraz obwodnicy wschodniej miasta Jędrzejowa w ciągu drogi ekspresowej S-7	Nr XXIII/192/16 30 czerwca 2016 r.	oczekuje na zgodę Ministra Środowiska
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Jędrzejów w rejonie ul. Armii Krajowej i ul. Władysława Reymonta	Nr XLVI/438/18 22 czerwca 2018 r.	podjęta uchwała o przystąpieniu
3.	Zmiana Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów - Południe”	XLVI/439/18 22 czerwca 2018 r.	podjęta uchwała o przystąpieniu
4.	Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Jędrzejowa, terenu w rejonie ul. Adolfa Dygasińskiego	XLVI/440/18 22 czerwca 2018 r.	podjęta uchwała o przystąpieniu

2.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie objętym analizą, tj. od września 2014 roku do sierpnia 2018 roku, złożono jedynie 12 wniosków, przy czym niemalże wszystkie dotyczą zmiany obowiązujących planów miejscowych. Połowa złożonych wniosków dotyczy przeznaczenia terenów w planach pod zabudowę mieszkaniową lub zmianę zapisów planu dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto złożone zostały wnioski dotyczące przeznaczenia terenów pod funkcje usługowe oraz wnioski dotyczące m.in. zmiany zapisów w obowiązujących planach.

W związku ze złożonymi wnioskami gmina przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu oraz dwóch zmian miejscowych planów na obszarów, których wnioskowane zmiany zgodne były z polityką przestrzenną gminy oraz nie naruszały przepisów prawa. Ponieważ jednak wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przystąpiono również do zmiany Studium dla tych obszarów.

Należy zatem uznać, że gmina systematycznie reaguje na potrzeby mieszkańców, wyrażane składanymi wnioskami.



2.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obejmuje decyzje wydane od września 2014 roku do sierpnia 2018 roku. W poniższej tabeli zawarto informacje z podziałem na obręby odnośnie liczby wydanych decyzji w podanym przedziale czasowym. Poniższa analiza ma na celu ustalenie w dalszej części opracowania harmonogramu sporządzania miejscowych planów dla poszczególnych obrębów.

Tabela 3. Zestawienie liczby wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Obręb ewidencyjny	SUMA
BORKI	4
BRUS	9
BRYNICA SUCHA	14
CHORZEWA	12
CHWAŚCICE	6
CIERNO ZASZOSIE	1
GOZNA	15
IGNACÓWKA	25
JĘDRZEJÓW	286
JASIONNA	9
KSIAŻE SKRONIÓW	12
KULCZYŻNA	8
LASKÓW	84
LŚCIN	11
LUDWINÓW	18
ŁĄCZYN	49
ŁYSAKÓW DRUGI	15
ŁYSAKÓW KAWĘCZYŃSKI	8
ŁYSAKÓW POD LASEM	8
MNICHÓW	45
PIASKI	29
PODCHOJNY	30
PODLASZCZE	10
POTOK MAŁY	17
POTOK WIELKI	74
PRZAŚLAW	10
PRZAŚLAW MAŁY	1
PRZYSÓW	13
RAKÓW	40
SKRONIÓW	72
SUDÓŁ	55
WĘGLENIEC	7
WÓLKA	16
WOLICA	10



ZAGAJE	16
SUMA	1039

Suma wszystkich wydanych decyzji wyniosła 1039. Najwięcej decyzji zostało wydanych na terenie miasta Jędrzejów, tj. 286 co stanowi ok. 1/4 wszystkich wydanych decyzji. Na liczbę wydanych decyzji na terenie miasta z pewnością ma wpływ nieznaczne pokrycie terenu miasta obowiązującymi miejscowymi planami. Kolejnymi obrębami z mniejszym aczkolwiek nadal wysokim wskaźnikiem wydawanych decyzji są obręby Lasków (84), Potok Wielki (74), Skroniów (72) oraz Sudół (55), które również cechują się niewielkimi terenami objętymi miejscowymi planami lub brakiem obowiązujących planów.

Kolejną grupą charakteryzującą się umiarkowanym ruchem związanym z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są obręby, na terenie których zostało wydanych od 25 do 50 decyzji w badanym przedziale czasu. Są to obręby: Łączyn (49), Mnichów (45), Raków (40), Podchojny (30), Piaski (29) i Ignacówka (25).

W ostatniej grupie, z najmniejszą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym najmniejszym zainteresowaniem, znalazły się obręby: Ludwinów (18), Potok Mały (17), Wólka (16), Zagaje (16), Gozna (15), Łysaków Drugi (15), Brynica Sucha (14), Przysów (13), Chorzewa (12), Książę Skroniów (12), Lścin (11), Podlaszcze (10), Przasław (10), Wolica (10), Brus (9), Jasionna (9), Kulczyzna (8), Łysaków Kawęczyński (8), Łysaków pod Lasem (8), Węgleniec (7), Chwaścice (6), Borki (4), Cierno Zaszosie (1), Przasław Mały (1).

2.5. Opracowanie ekofizjograficzne

Gmina Jędrzejów posiada opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów”, Warszawa 2009 r. Zgodnie z art. 72 ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. opracowanie ekofizjograficzne sporządza się na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dane w dokumentach planistycznych wykonanych na podstawie przepisów odrębnych, do których zalicza się opracowanie ekofizjograficzne, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia studium.



3. Wnioski końcowe

3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniach gminy, należy uznać, że analizowany dokument wymaga aktualizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych oraz należy wyeliminować inne uchybienia i wady opracowania. W zakresie przeznaczeń terenów gmina systematycznie realizuje wnioski składane przez właścicieli nieruchomości i inwestorów. Na dzień sporządzenia analizy podjęto jedną uchwałę o przystąpieniu do zmiany Studium dotyczącą fragmentu gminy, dla której niezależnie od ustaleń niniejszej oceny aktualności możliwe jest kontynuowanie prac w obecnym zakresie przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi. Jednocześnie należy rozważyć sporządzenie nowej edycji Studium w granicach administracyjnych gminy, w celu wprowadzenia jednorodnych zapisów dla całego obszaru.

Wszystkie zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139 ze zm.), nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dla tych terenów należy opracować nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe plany zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2. Z uwagi na licznie składane wnioski należy rozważyć zmianę obowiązujących planów, co w znacznej mierze jest już realizowane na podstawie przyjętych uchwał o przystąpieniu.

Analiza pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz rozmieszczenia przestrzennego decyzji o warunkach zabudowy, wskazuje na konieczność sporządzenia miejscowych planów dla miasta Jędrzejów oraz obrębów: Lasków, Sudoł, Skroniów i Potok Wielki. W tych miejscowościach widoczne jest największe zainteresowanie potencjalnych inwestorów. Brak planów miejscowych, skutkuje wydawaniem na tych terenach decyzji o warunkach zabudowy, które w ograniczony sposób chronią ład przestrzenny.

Złożone w badanym okresie wnioski dotyczące sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian potwierdzają zainteresowanie inwestycyjne. Wnioski wymagają przeprowadzenia odrębnej analizy ich zasadności, w celu stwierdzenia czy są uzasadnione i nie naruszają żadnych przepisów prawa lub interesu gminy.



3.2. Harmonogram dalszych prac planistycznych

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej.

Pierwszym krokiem w takim podejściu powinna być weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która określona jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Jędrzejów, w tym konieczność dostosowania zapisów i rysunku Studium do obowiązujących przepisów prawa.

Kolejne kroki powinny dotyczyć sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem etapowania określonego na planszy pt. „Wnioski końcowe”, wynikającego bezpośrednio z przedmiotowej analizy:

- początkowo należy ukończyć rozpoczęte na podstawie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu lub zmiany miejscowego planu prace planistyczne,
- zaleca się również aktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru w granicach administracyjnych gminy, zgodnie z rozdziałem 2.1.,
- następnie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny oznaczone na planszy pt. „Wnioski końcowe”, w następującej kolejności uzależnionej od ruchu inwestycyjnego:
 - I etap - miasto Jędrzejów,
 - II etap - Lasków, Sudół, Skroniów i Potok Wielki,
 - III etap - Mnichów, Podchojny, Raków, Piaski, Łączyn.
- na pozostałych terenach, nieoznaczonych na planszy pt. „Wnioski końcowe” ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój, gmina powinna również dążyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dalszym etapie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym Studium oraz terenów, dla których należy bezwzględnie ustalić zakaz zabudowy,
- docelowo zaleca się zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rozdziałem 2.2.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na odpowiednio wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych oraz pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania prac planistycznych oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz przekazuje wyniki analizy, po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku uznania dokumentów planistycznych (studium lub miejscowe plany) za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje czynności związane z ich zmianą.



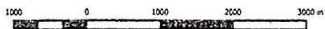
Nowo rozpoczynane procedury planistyczne powinny uwzględniać wnioski z niniejszej analizy. Jednakże zaleca się systematyczne monitorowanie potrzeb gminy, jak również sytuacji wynikających m.in. ze zmian prawnych, które mogą skutkować koniecznością sporządzenia miejscowego planu lub zmiany Studium w zakresie nie wskazanym w niniejszej analizie lub skutkującym zmianą kolejności sporządzenia poszczególnych opracowań. Dla trwających obecnie procedur sporządzenia zmian Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest kontynuowanie prac w obecnym zakresie przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi. Wyniki analizy nie powodują utraty ważności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów ani obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a spełniają jedynie rolę informacyjną.

PRZEWODNICZĄCA
R A D Y
mgr Maria Barańska



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY JĘDRZEJÓW

OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE, UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA ZMIANY SUIKZR, WNIOSKI DO PLANÓW MIEJSCOWYCH I ZMIANY SUIKZR, DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENY I LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO



Legenda

- Granice administracyjne miasta i gminy Jędrzejów
- Granice obszarów ewidencyjnych

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (numeryacja zgodnie z tabelą nr 1 w załączniku):

- mpoz na terenie obszaru wiejskiego gminy Jędrzejów
- mpoz na terenie miasta Jędrzejów

Uchwały o przystąpieniu do:

- sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Suma wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- 0 - 25
- 25 - 50
- 50 - 100
- 100 - 300

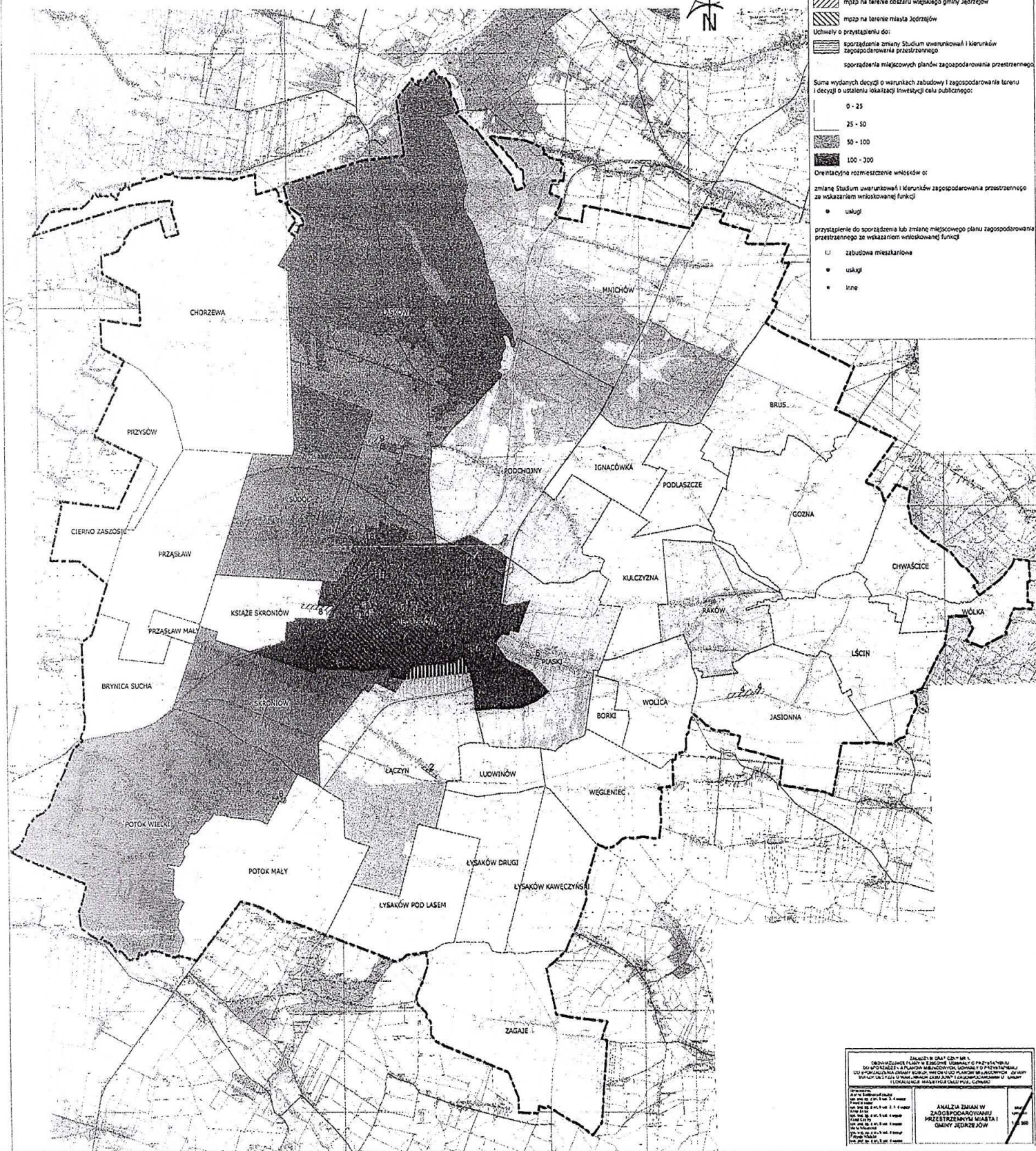
Orientacyjne rozmieszczenie wniosków o:

zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego za wskazaniem wnioskowanej funkcji

- usługi

przystąpienie do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za wskazaniem wnioskowanej funkcji

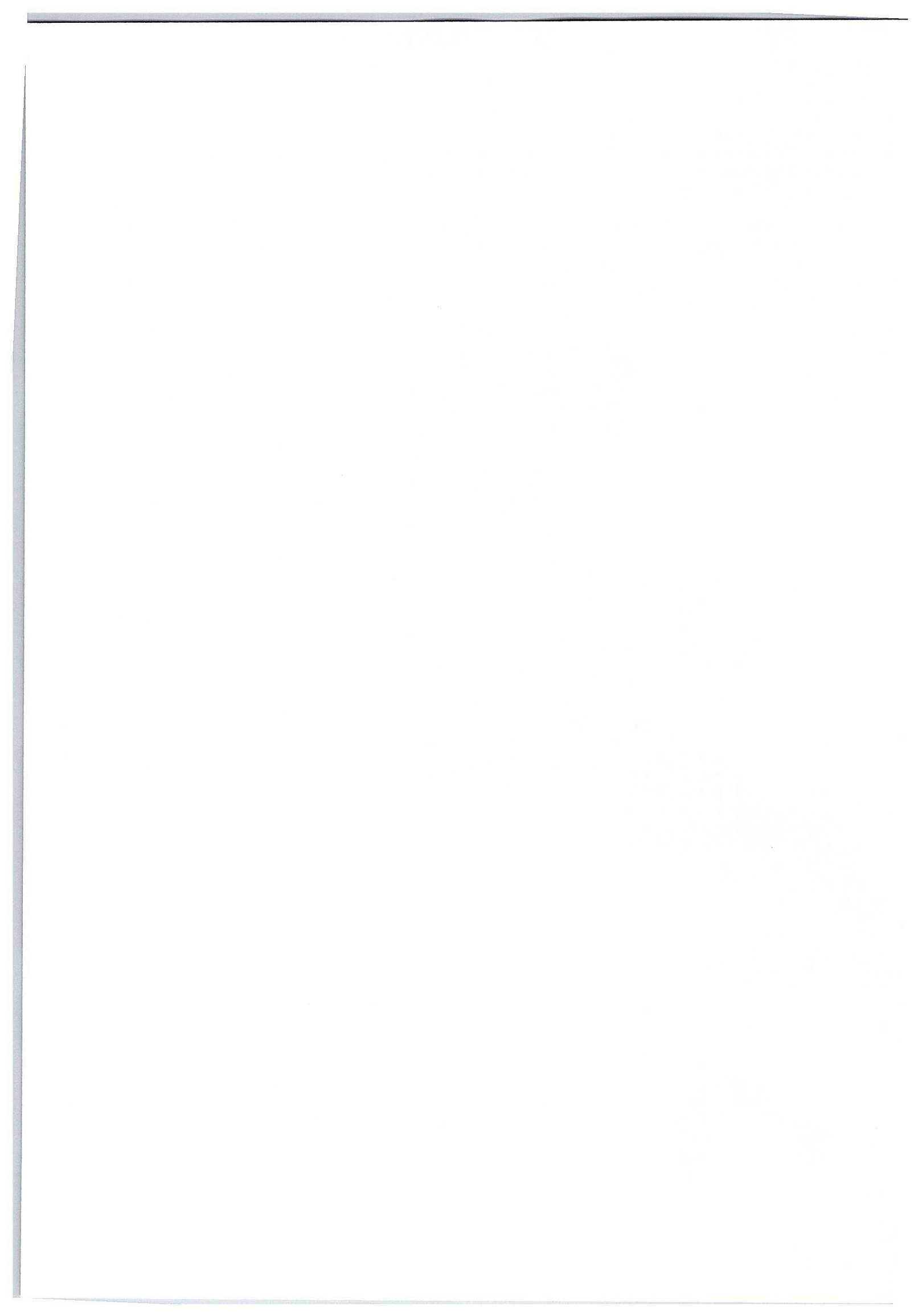
- zabudowa mieszkaniowa
- usługi
- inne



Załącznik nr 1 do uchwały nr 10/2018/III Sejmiku Miasta i Gminy Jędrzejów z dnia 2018-03-26

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY JĘDRZEJÓW

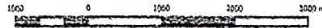
1:500





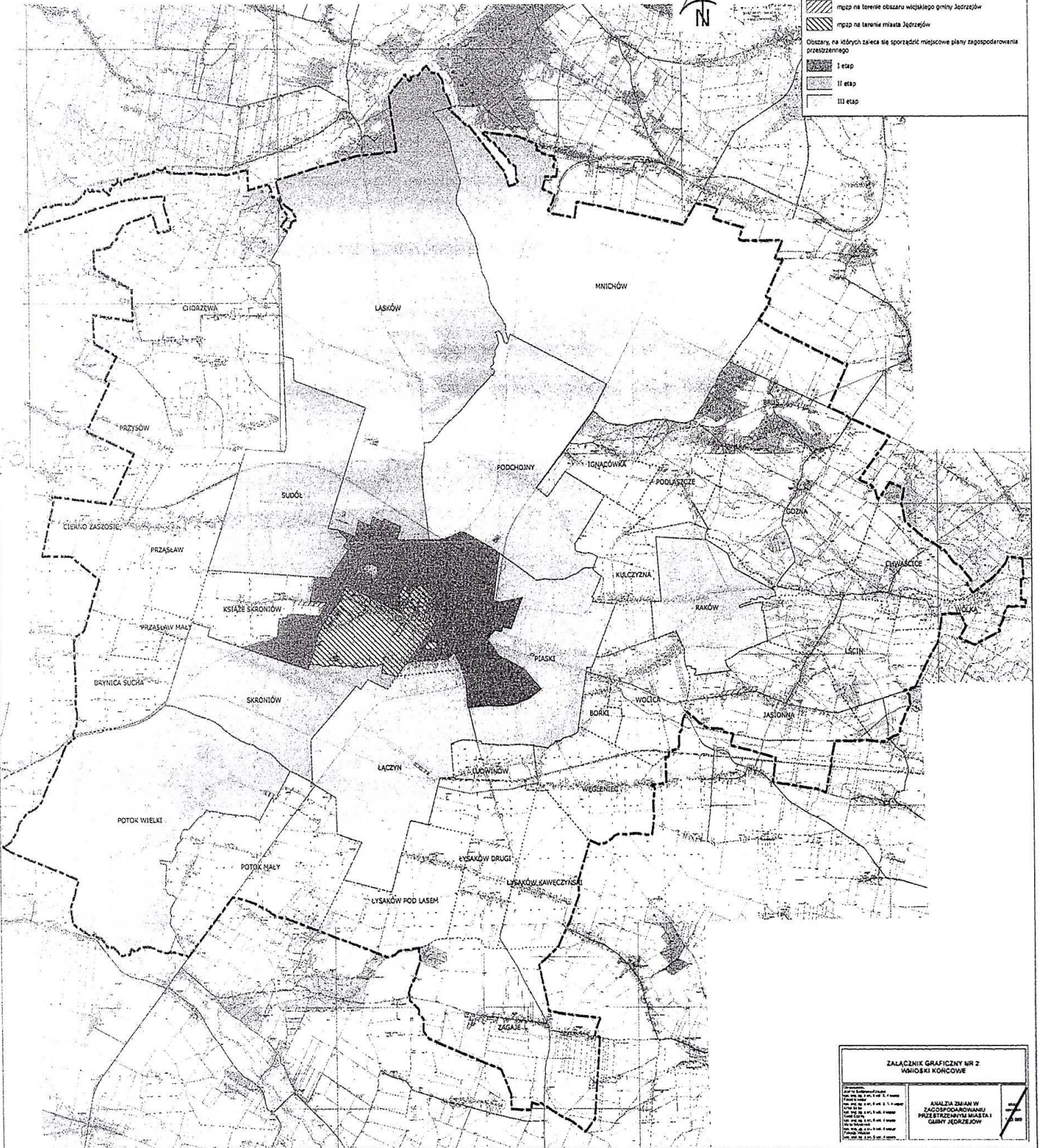
ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY JĘDRZEJÓW

WNIOSKI KOŃCOWE



Legenda

- Granice administracyjne miasta i gminy Jędrzejów
- Granice obrębów ewidencyjnych
- Uchwały o przyjęciu planu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- mpzp na terenie obszaru wliczającego gminę Jędrzejów
- mpzp na terenie miasta Jędrzejów
- Obszary, na których zaleca się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- I etap
- II etap
- III etap



ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
WNIOSKI KOŃCOWE

ANALIZA ZMIAN W
ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA I
GMINY JĘDRZEJÓW

