

**UCHWAŁA NR XXIII/199/20
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 26 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Jędrzejów – Południe”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr XLVI/439/18 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów - Południe”

Rada Miejska w Jędrzejowie

stwierdza, że projekt zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów – Południe” nie narusza ustaleń „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 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 12 czerwca 2015 r.,

**zmienionego uchwałą Nr XXI/180/20 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 16 marca 2020 r.
i uchwałą**

zmianę nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów – Południe”

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów – Południe”, zwana dalej „planem”, składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jędrzejowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jędrzejowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni ok. 0,75 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów i obszarów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – ze względu na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak występowania;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania;

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ze względu na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające teren o ustalonym przeznaczeniu;
- 5) teren o określonym przeznaczeniu: **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu: granice i numery działek ewidencyjnych.

3. Obszaru planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska (SE)”.

4. Obszar planu znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW2000100.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym i numerem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania terenów dopuszczony w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczony sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 7) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć ustalenia o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażony w %;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, w obrębie, którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, warstwy dociepleń, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;

12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość w podziale na:

- a) **wysokość budynku** – wysokość, o której mowa w § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) **wysokość obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, z wyjątkiem budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

14) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;

15) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę na obszarze planu:

- a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
- b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
- c) zabudowę dopuszczoną przyjętym zgłoszeniem budowy z projektem budowlanym, na dzień wejścia w życie planu.

16) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach szczegółowych jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

- a) **społeczne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi kultury, opieki społecznej i socjalnej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, służb ratowniczych, siedziby stowarzyszeń i organizacji,
- b) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług między innymi: fryzjerstwa, krawiectwa,
- c) **handlu detalicznego** – budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- d) **administracyjno - biurowe** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, biur podróży, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawczej,
- e) **ochrony zdrowia** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej, typu apteka, przychodnia;

17) **urządzenia sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć boiska sportowe, minigolf, urządzone miejsca na ognisko, urządzone miejsca do odpoczynku;

18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników;

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) tereny pod zabudowę należy lokalizować w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie terenu oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych oraz z:

a) nakazem lokalizacji nowych budynków, przebudowy, rozbudowy obiektów zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) nakazem stosowania rozwiązań w zakresie kształtowania brył nowych budynków poprzez:

- stosowanie jasnej kolorystyki tynków (odcienie bieli, szarości, beżu, zieleni),
- stosowanie barw dachu (odcienie brązu, czerwieni, czerni, zieleni),
- wykańczanie elewacji budynków materiałami naturalnymi (tynkiem, drewnem lub kamieniem, cegłą lub klinkierem) oraz elementami stalowymi, szkłem,
- stosowania do pokrycia dachów materiałów typu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka, gont bitumiczny, roślinność na dachu w formie żywego pokrycie jego powierzchni, z zastrzeżeniem wyłączenia wskazanych materiałów dla dachów płaskich i jednospadowych,

c) nakazem usytuowania obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) nakazem usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości z uwzględnieniem, iż kalenica jest prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki, lub do osi drogi;

2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych,

b) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:

- sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- sieci elektroenergetycznej,
- sieci teletechnicznej oraz urządzeń telekomunikacyjnych,

d) lokalizację miejsc postojowych, parkingów,

e) ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-rowerowe,

f) dojścia, dojazdy, drogi pożarowe,

g) urządzenia sportowe i rekreacyjne.

2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na działce jest zapewnienie:

a) dostępu do drogi publicznej,

b) miejsc postojowych.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje nakaz:

- a) realizacji miejsc do przechowywania odpadów bytowych w sposób zabezpieczający przed infiltracją wód opadowych lub roztopowych,
- b) stosowania ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska,
- c) podczyszczania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanych z nawierzchni miejsc postojowych, parkingów do dopuszczalnych warunków określonych w przepisach prawa;

2) obowiązuje zakaz:

- a) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód,

b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej, łączności publicznej,

c) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii;

3) dopuszcza się:

a) stosowanie indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 2,

b) lokalizację urządzeń odwadniających wraz z systemem zabezpieczeń,

c) retencjonowanie wód opadowych,

d) stosowania ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, gdzie w granicach terenu o przeznaczeniu **1MW** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

3. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 7. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, wskazuje się na brak ich występowania;

§ 8. W obszarze granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska” (SE) oraz w obszarze granic Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW2000100 obowiązują przepisy ustawy prawo górnicze i geologiczne;

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **1MW**:

a) minimalna wielkość działki 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

2) Kąt położenia granic działek w przedziale od 80° do 100°.

§ 10. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy przy sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowania zabudowy z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1MW** w oparciu o istniejącą drogę gminną nr 328056T.

§ 12. 1. Ustala się następujące minimalne liczby stanowisk postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,

b) 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;

2) dopuszcza się realizację terenowych stanowisk postojowych;

- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w formie parkingów wielopoziomowych oraz wbudowanych w budynki;
- 4) wymagane jest uwzględnienie miejsc postojowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 2% ilości minimalnych miejsc.

§ 13. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru (realizacji elektrowni wiatrowych) oraz biomasy.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

3. Odprowadzanie ścieków komunalnych:

- 1) 1) obsługa z istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do Oczyszczalni Ścieków w m. Jędrzejowie,
- 2) odprowadzania ścieków bytowych systemem rozdzielczym.

4. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

6. Zasady łączności telekomunikacyjnej: z sieci teletechnicznej.

7. Zaopatrzenie w energię cieplną i gaz:

- 1) dopuszcza się indywidualne lub grupowe systemy zaopatrzenia w ciepło oparte o:
 - a) sieć ciepłowniczą,
 - b) media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska i stosujące paliwa ekologiczne nisko emisyjne lub alternatywne źródła energii;
- 2) zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej.

§ 14. W granicach terenu objętego planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%, dla nieruchomości położonych w granicach terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - b) budynki garażowe jako towarzyszące budynkom mieszkalnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa realizowana jako lokale wbudowane w budynek mieszkalny lub obiekty wolnostojące,
- b) zieleni urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 2,5,
 - b) minimalny: 0,25;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usługowego – do 15 m,
 - b) wysokość budynku garażowego jako towarzyszącego budynkom mieszkalnym – do 5 m,
 - c) wysokość obiektów budowlanych (za wyjątkiem budynków) – do 3,5 m;
- 5) kształt dachu:
 - a) dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 5° - 45° , z dopuszczeniem stosowania dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2° - 15° oraz dachy płaskie,
 - b) dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2° - 15° ;
- 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 6 m.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jędrzejowie

mgr inż. Robert Kruk



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "JĘDRZEJÓW - POŁUDNIE"

- RYSUNEK PLANU, ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/199/20 RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE Z DNIA 26 CZERWCA 2020 r.



Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graniczne:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SYMBOLE CYFROVO-LITEROWE OKREŚLAJĄCE TEREN O USTALONYM PRZEZNACZENIU

Teren o określonym przeznaczeniu, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała:

MW

Pozostałe oznaczenia rysunku planu:

GRANICE I NUMERY DZIAŁEK

OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH NR 409 "NIECKA MIECHOWSKA (SE)"
OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIEGU JEDNOLITEJ CZĘŚCI WOD PODZIEMNYCH (JCWP) O KODZIE PLGW2000.00

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY JĘDRZEJÓW PRZYJĘTOGO UCHWAŁĄ NR VIII/67/11 RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE Z DNIA 30 CZERWCA 2011 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR VII/66/16 RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE Z DNIA 12 CZERWCA 2016 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXII/80/20 RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE Z DNIA 16 MARCA 2020 R.



skala 1:5 000
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Jedrzejowie
mgr inż. Robert Kruk
PRZEWODNICZĄCY
1, 2 numeracja terenów objętych zmianą studium
PRZEZNACZENIE TERENÓW:
tereny o domniemanej funkcji mieszkaniowej i doposażeniem (zabudowa funkcji usługowej)
tereny o funkcji usługowej (zabudowa funkcji usługowej)
tereny o funkcji usługowej (zabudowa funkcji usługowej)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/199/20
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 26 czerwca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miejskiej w Jędrzejowie
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany nr
3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Jędrzejów – Południe”
Rada Miejska w Jędrzejowie
nie dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) ze względu na brak uwag.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jędrzejowie

mgr inż. Robert Kruk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/199/20
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 26 czerwca 2020 r.

**rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jędrzejowie
o sposobie realizacji zapisanych w zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Jędrzejów – Południe” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
Rada Miejska w Jędrzejowie
działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz 713) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia
2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) dokonuje rozstrzygnięcia w zakresie:**

§ 1. Nie występują inwestycje z zakresu komunikacji, tj. nowe drogi publiczne, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jędrzejowie

mgr inż. Robert Kruk

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Jędrzejowie w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów – Południe”

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację Uchwały Nr XLVI/439/18 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów - Południe”. Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych. I tak zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu. Projekt zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jędrzejów - Południe” nie narusza ustaleń „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 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 12 czerwca 2015 r., zmienionego uchwałą Nr XXI/180/20 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 16 marca 2020 r.

Analiza dokumentu studium wskazuje, iż na obszarze opracowania nie występują zadania lokalne, teren opracowania wskazany jest jako teren zainwestowania zabudową usługową.

Uwzględniono uwarunkowania środowiskowe, gdzie obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska (SE)” oraz w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW2000100.

Na analizowanym terenie nie występują zjawiska powodziowe ani tereny osuwisk. Brak jest tu również obszarowych form ochrony przyrody, nie występują stanowiska roślin chronionych czy cenne siedliska przyrodnicze, nie występują obiekty zabytkowe chronione. Ze względu na charakter mpzp nie ma potrzeby ustalać wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W zakresie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, wskazuje się, iż występują granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska” (SE) i granice Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW2000100, gdzie obowiązują przepisy ustawy prawo górnicze i geologiczne.

Tym samym w mpzp nie ustalano:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
4. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
5. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Granice planu wyznaczono na załączniku nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną.

Reasumując Plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno-prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenia wniosków, uzgadnianie i opiniowanie projektu planu, wyłożenie do publicznego wglądu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, przeprowadzono dyskusję publiczną, wskazano na możliwość zgłoszenia uwag do planu.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp w §5,

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp w §5 oraz §6 uchwały, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp w §6 oraz §10 uchwały;

Na terenie nie występują obszary chronione z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych oraz rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalono ze względu na brak występowania;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały spełnione między innymi poprzez ochronę przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w §6 oraz wskazanie postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w mieście oraz wskazanie zakazu wykorzystania odpadów w celu dokonania zmian w ukształtowaniu terenu.

6) walorów ekonomicznych przestrzeni, które zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. i ustalenie parametrów zabudowy uwzględniając istniejące zagospodarowania i przyszłe wykorzystania terenu;

Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności, które zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

- publicznej pod inwestycje celu publicznego zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, w §10 umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;

- prywatnej pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na własność terenu opracowania składa się wyłącznie własność prywatna,

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i możliwości zagospodarowania terenów pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej.

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego, które zostały spełnione poprzez wskazanie w ustaleniach planu obszarów przeznaczonych na cele publiczne §11 oraz §10 wyznaczają systemu komunikacji oparty na układzie istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem mpzp oraz poprzez dopuszczenie lokalizacji dojazdów w § 5 oraz rozwój terenów infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §13 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wprowadzono zakaz lokalizacji wiatraków.

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, które zostały spełnione poprzez:

- ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy,

o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

-umożliwienie składanie uwag i wniosków mieszkańcom.

W ramach opiniowania i uzgadniania planu uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia.

Możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego odbywało się poprzez wyłożenie:

-zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego w dniach 23.09.2019r. do 21.10.2019r.;

-zamieszczenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w biuletynie informacji publicznej;

-przeprowadzenie dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego w dniu 15.10.2019r.

Przy wyłożeniu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, która została spełniona poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego przez Pracowników UM oraz Projektanta planu.

Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostało spełnione poprzez zapisy planu dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Do niniejszego planu nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana przez prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem jw. plan nie przewiduje nakładów wynikających z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej (dróg gminnych wraz niezbędną infrastrukturą typu sieci wodociągowe, oświetlenie) oraz odszkodowań wynikających z art. 36. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustalono obsługę komunikacyjną terenu 1MW w oparciu o drogę gminną nr 328056T, poza obszarem mpzp.

Przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko została zaopiniowana przez stosowne instytucje oraz została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1398, z 2019r. poz. 730 i 1696) mającej wpływ na uzasadnienie do uchwały mpzp tutaj organ przeprowadził analizę:

I. Wskazanych planem przeznaczeń powyżej w kontekście efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

I tak należy uznać, iż nie występuje nowa struktura przestrzenna. W stosunku do istniejącego zagospodarowania, oceniany projekt planu przewiduje wprowadzenie na obszary biologicznie czynne, częściowo przekształcone, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach jednostki MW, jako dowiązanie do istniejącego sposobu zagospodarowania na terenach sąsiednich. W stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (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 przyjęty Uchwałą Nr XII/121/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 27 października

2011 roku) w ramach ocenianego dokumentu dokonano zmiany przeznaczenia terenu, który w obowiązującym planie został wskazany jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1).

Stan techniczny sieci jest dobry. Zasilanie w wodę odbywa się za pośrednictwem sieci wodociągowej.

Sieć wodociągowa oraz kanalizacja występuje wzdłuż głównych ulic w obszarze mpzp.

Obsługa komunikacyjna terenów ustalono poprzez obsługę komunikacyjną obszaru planu tj. w oparciu o drogę gminną nr 328056T, poza obszarem mpzp.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy. Tym samym teren spełnia wymagania art. 1 ust. 1-4.

II. Zgodności mpzp z wynikami Analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust. 1

Tut. Organ na dzień opracowania niniejszego planu posiada uchwałę dotyczącą Analizy aktualności dokumentów planistycznych w mieście Jędrzejów tj. uchwała nr L/462/18 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 września 2018r.

Mając na uwadze powyższe przyjęcie uchwały jest zasadne.

Z up. Burmistrza
Naczelnik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego
mgr inż. Dariusz Trześński