

Projekt

z dnia 10 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY JADÓW**

z dnia 18 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVI/208/21 Rady Gminy Jadów z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, Rada Gminy Jadów uchwala co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów przyjętego uchwałą Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Jadów z dnia 28 lutego 2017 r.

§ 2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 3. Zmiana planu obejmuje obszar, którego granice określa rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:10000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie planu, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 5. W uchwale Nr XII/123/2004 Rady Gminy Jadów z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 19.02.2004 r. poz. 1046) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) W §2 ust. 1 dodaje się pkt 15, 16 i 17 w brzmieniu:

„15) zabudowie siedliskowej – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

16) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, do której przystąpiono uchwałą Nr XXVI/208/21 Rady Gminy Jadów z dnia 11 lutego 2021 r. z późn. zm.;

17) DJP - należy przez to rozumieć dużą jednostkę przeliczeniową inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.”;

- 2) W §6 dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Oznaczenia wprowadzone zmianą planu:

- 1) granice obszarów objętych zmianami w planie;
- 2) obszary Natura 2000;
- a) Specjalny Obszar Ochrony Nadliwiecka PLH140032,
- b) Obszar Specjalnej Ochrony Dolina Liwca PLB140002;
- 3) obszary nieobjęte zmianą planu:
 - a) obszary, dla których obowiązuje nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - b) pozostałe obszary wyłączone z granicy opracowania zmiany planu;
- 4) oznaczenia informacyjne:
 - a) orientacyjny planowany przebieg linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z pasem technologicznym,
 - b) Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Nadliwiecka PLH140032 – poza granicami zmiany planu,
 - c) Obszar Specjalnej Ochrony Dolina Liwca PLB140002 – poza granicami zmiany planu.”;
- 3) § 11 ust. 4 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) plan ustala zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych za wyjątkiem terenów położonych na obszarze jednostki A34MN/MR wyłączone w zakresie usług, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jednostki A19MN/MR.”;
- 4) § 12 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami U/MN, U, P/U, NU, NO gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz w obszarze zmiany planu za wyjątkiem realizacji fotowoltaiki, której potencjalna lokalizacja została szczegółowo określona w §20a.”;
- 5) W § 12 ust. 1 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
 - „6) w obszarze zmiany planu, w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach dopuszczających zabudowę przeznaczoną pod stały lub czasowy pobyt ludzi ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych na terenach niezagospodarowanych.”;
- 6) W § 12 ust. 1 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:
 - „7) w obszarze zmiany planu, w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią na terenach dopuszczających zabudowę przeznaczoną pod stały lub czasowy pobyt ludzi ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych na terenach zagospodarowanych (zabudowanych).”;
- 7) W § 12 ust. 1 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:
 - „8) w obszarze zmiany planu, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.”;
- 8) W § 12 ust. 1 dodaje się pkt 9 w brzmieniu:
 - „9) w obszarze zmiany planu, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie (nawożenie mas ziemnych).”;
- 9) W § 13 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
 - „4) projektowania dachów budynków jako dwu lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35-45°, a w obszarze zmiany planu nachylenia połaci dachowych w zakresie do 45°, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów z wyłączeniem obiektów sakralnych. Plan ustala zakaz stosowania dachów płaskich na obiektach kubaturowych powyżej 35 m² z wyłączeniem obiektów użyteczności publicznej.”;
- 10) W § 13 ust. 1 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

- „5) w obszarze zmiany planu na garażach i budynkach gospodarczych o powierzchni do 35 m² dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.”;;
- 11) W §13 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:
- „6. W obszarze zmiany planu dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.”;;
- 12) W §13 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:
- „7. Ilekroć w obszarze zmiany planu wymienia się pojęcie rozbudowa, dopuszcza się również nadbudowę, przebudowę i dobudowę.”;;
- 13) W §13 dodaje się ust. 8 w brzmieniu:
- „8. W obszarze zmiany planu dla budynków inwentarskich w zabudowie zagrodowej ustala się:
- 1) maksymalną wysokość 10 m;
 - 2) maksymalną liczbę kondygnacji 2;
 - 3) nachylenie połaci dachu od 20° do 45°.”;;
- 14) W §13 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:
- „9. W obszarze zmiany planu występują:
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Liwiec i od rzeki Osownicy o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (Q1%);
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Liwiec i od rzeki Osownicy o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (Q10%);
- 3) Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Nadliwiecka PLH140032;
- 4) Obsza Specjalnej Ochrony Dolina Liwca PLB140002.”;;
- 15) W §13 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:
- „10. Ustala się obowiązek kształtowania szczegółowych zasad zagospodarowania obszarów wymienionych w ust. 9 pkt 1 i 2 zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo wodne.”;;
- 16) W §13 dodaje się ust. 11 w brzmieniu:
- „11. Ustala się obowiązek kształtowania szczegółowych zasad zagospodarowania obszarów wymienionych w ust. 9 pkt 3 i 4 zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo ochrony środowiska.”;;
- 17) W §15 dodaje się ust. 8 w brzmieniu:
- „8. W obszarze zmiany planu zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyszczyć wody oraz zakaz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.”;;
- 18) Po §20 dodaje się §20a w brzmieniu:
- „§ 20a. 1. W obszarze zmiany planu, w zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się:
- 1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zawiera się w granicach obszaru inwestycji;
 - 2) w obszarze stref, o których mowa w pkt. 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych.
2. W obszarze zmiany planu, na terenach rolnych oznaczonych symbolem RP dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 500 kW wyjącznie na gruntach klasy IVa, IVb, V, VI, VII i nieużytkach, z zastrzeżeniem pkt 4.

3. W obszarze zmiany planu, na terenach rolnych oznaczonych symbolem RP dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, z zastrzeżeniem pkt 4.

4. W obszarze zmiany planu ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w pkt 2 i 3:

- 1) na obszarach objętych formami ochrony przyrody, za wyjątkiem terenu M30RP;
- 2) w pasie technologicznym od projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 3) w odległości 50 m od terenów kolejowych;
- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.”.

5. W obszarze zmiany planu ustala się zakaz wycinki drzew pod realizację urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w pkt 2 i 3.;

19) Brzmienie: „nachylenie połaci dachu maksimum 45°, a w obszarze zmiany planu od 20° do 45°, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5,” otrzymują:

- a) §22 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- b) §23 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- c) §24 ust. 2 pkt 3 lit. c,
- d) §25 ust. 5 pkt 1 lit. a,
- e) §36 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- f) §44 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- g) §45 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- h) §46 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- i) §48 ust. 5 pkt 1 lit. a,
- j) §57 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- k) §58 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- l) §59 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- m) §64 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- n) §65 ust. 2 pkt 2 lit. d,
- o) §73 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- p) §80 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- q) §81 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- r) §91 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- s) §92 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- t) §95 ust. 3 pkt 3 lit. a tiret drugi podwójne tiret drugi,
- u) §101 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- v) §102 ust. 2 pkt 2 lit. d,
- w) §103 ust. 2 pkt 2 lit. c,
- x) §109 ust. 2 pkt 2 lit. d,
- y) §110 ust. 5 pkt 1 lit. a,
- z) §114 ust. 2 pkt 2 lit. c,

aa) §115 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ab) §123 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ac) §128 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ad) §129 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ae) §131 ust. 2 pkt 2 lit. c,
af) §132 ust. 5 pkt 1 lit. a,
ag) §140 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ah) §141 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ai) §147 ust. 2 pkt 2 lit. c,
aj) §154 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ak) §159 ust. 2 pkt 2 lit. c,
al) §164 ust. 2 pkt 2 lit. c,
am) §165 ust. 3 pkt 3 lit. a tiret drugi podwójne tiret drugi,
an) §171 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ao) §172 ust. 5 pkt 1 lit. a,
ap) §182 ust. 2 pkt 2 lit. c,
aq) §187 ust. 2 pkt 2 lit. c,
ar) §188 ust. 2 pkt 2 lit. c,
as) §198 ust. 2 pkt 2 lit. c,
at) §202 ust. 2 pkt 2 lit. c,
au) §203 ust. 2 pkt 2 lit. c,
av) §204 ust. 2 pkt 2 lit. c,
aw) §205 ust. 5 pkt 1 lit. a,
ax) §212 ust. 2 pkt 2 lit. c;

20) Brzmienie: „nachylenie połaci dachu maksimum 45° o równym kącie nachylenia, a w obszarze zmiany planu od 20° do 45°, z zastrzeżeniem §13 ust. 1 pkt 5,” otrzymują:

a) §37 ust. 2 pkt 2 lit. b,
b) §47 ust. 2 pkt 2 lit. b,
c) §53 ust. 2 pkt 2 lit. b,
d) §59 ust. 3 pkt 2 lit. b,
e) §66 ust. 2 pkt 2 lit. b,
f) §74 ust. 2 pkt 2 lit. b,
g) §82 ust. 2 pkt 2 lit. b,
h) §93 ust. 2 pkt 2 lit. b,
i) §103 ust. 3 pkt 2 lit. b,
j) §104 ust. 2 pkt 2 lit. b,
k) §130 ust. 2 pkt 2 lit. b,
l) §141 ust. 3 pkt 2 lit. b,
m) §142 ust. 2 pkt 2 lit. b,

- n) §148 ust. 2 pkt 2 lit. b;
- 21) Brzmienie: „maksimum nachylenia połaci dachu - 40°, a w obszarze zmiany planu nachylenie połaci dachu do 45°,” otrzymują:
- a) §25 ust. 4 pkt 2 lit. a,
 - b) §28 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwszy,
 - c) §30 ust. 3 pkt 1 lit. a,
 - d) §48 ust. 4 pkt 2 lit. a,
 - e) §67 ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - f) §85 ust. 3 pkt 1 lit. a,
 - g) §94 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwszy,
 - h) §110 ust. 4 pkt 2 lit. a,
 - i) §132 ust. 4 pkt 2 lit. a,
 - j) §133 ust. 3 pkt 1 lit. a,
 - k) §134 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwszy,
 - l) §172 ust. 4 pkt 2 lit. a,
 - m) §173 ust. 3 pkt 1 lit. a,
 - n) §189 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwszy,
 - o) §205 ust. 4 pkt 2 lit. a,
 - p) §206 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwszy,
 - q) §214 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwszy;
- 22) Brzmienie: „maksimum nachylenia połaci dachu - 35°, a w obszarze zmiany planu nachylenie połaci dachu do 45°,” otrzymują:
- a) §26 ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwszy,
 - b) §27 ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - c) §29 ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - d) §68 ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - e) §83 ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - f) §95 ust. 1 pkt 1 lit. a,
 - g) §149 ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - h) §190 ust. 2 pkt 1 lit. a;
- 23) Brzmienie: „maksimum nachylenia połaci dachu - 40° o równym kącie nachylenia, a w obszarze zmiany planu nachylenie połaci dachu do 45°,” otrzymują:
- a) §38 ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - b) §166 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwszy;
- 24) Brzmienie: „budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35 m² powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1a;” otrzymują:
- a) §22 ust. 5 pkt 1,
 - b) §23 ust. 5 pkt 1,
 - c) §36 ust. 5 pkt 1,
 - d) §44 ust. 5 pkt 1,

- e) §45 ust. 5 pkt 1,
- f) §57 ust. 5 pkt 1,
- g) §58 ust. 5 pkt 1,
- h) §64 ust. 5 pkt 1,
- i) §65 ust. 5 pkt 1,
- j) §73 ust. 5 pkt 1,
- k) §80 ust. 5 pkt 1,
- l) §81 ust. 5 pkt 1,
- m) §91 ust. 5 pkt 1,
- n) §92 ust. 5 pkt 1,
- o) §101 ust. 5 pkt 1,
- p) §102 ust. 5 pkt 1,
- q) §109 ust. 5 pkt 1,
- r) §114 ust. 5 pkt 1,
- s) §115 ust. 5 pkt 1,
- t) §123 ust. 5 pkt 1,
- u) §128 ust. 5 pkt 1,
- v) §129 ust. 5 pkt 1,
- w) §140 ust. 5 pkt 1,
- x) §147 ust. 5 pkt 1,
- y) §154 ust. 5 pkt 1,
- z) §159 ust. 5 pkt 1,
- aa) §164 ust. 5 pkt 1,
- ab) §171 ust. 5 pkt 1,
- ac) §182 ust. 5 pkt 1,
- ad) §187 ust. 5 pkt 1,
- ae) §188 ust. 5 pkt 1,
- af) §198 ust. 5 pkt 1,
- ag) §202 ust. 5 pkt 1,
- ah) §203 ust. 5 pkt 1,
- ai) §212 ust. 5 pkt 1;

25) W ust. 5 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu: „1a) w obszarze zmiany planu budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące;” w:

- a) §22,
- b) §23,
- c) §36,
- d) §44,
- e) §45,
- f) §46,

g) §57,
h) §58,
i) §64,
j) §65,
k) §73,
l) §80,
m) §81,
n) §91,
o) §92,
p) §101,
q) §102,
r) §109,
s) §114,
t) §115,
u) §123,
v) §128,
w) §129,
x) §131,
y) §140,
z) §147,
aa) §154,
bb) §159,
aa) §164,
ab) §171,
ac) §182,
ad) §187,
ae) §188,
af) §198,
ag) §202,
ah) §203,
ai) §204,
aj) §212;

26) Brzmienie: „budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35 m² powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem lit. aa,” otrzymują:

- a) §59 ust. 2 pkt 5 lit. a,
- b) §103 ust. 2 pkt 5 lit. a,
- c) §141 ust. 2 pkt 5 lit. a;

27) W ust. 2 pkt 5 po lit. a dodaje się lit. aa w brzmieniu: „aa) w obszarze zmiany planu budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,” w:

- a) §59,
 - b) §103,
 - c) §141;
- 28) Brzmienie: „pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub budynki wolnostojące do 35 m² powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1a;” otrzymują:
- a) §24 ust. 7 pkt 1,
 - b) §46 ust. 5 pkt 1,
 - c) §131 ust. 5 pkt 1,
 - d) §204 ust. 5 pkt 1;
- 29) W §24 ust. 7 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu: „1a) w obszarze zmiany planu budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące;”;
- 30) Brzmienie: „budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia do 35 m² powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1a;” otrzymują:
- a) §25 ust. 7 pkt 1,
 - b) §48 ust. 7 pkt 1,
 - c) §110 ust. 7 pkt 1,
 - d) §132 ust. 7 pkt 1,
 - e) §172 ust. 7 pkt 1,
 - f) §205 ust. 7 pkt 1;
- 31) W ust. 7 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu: „1a) w obszarze zmiany planu budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia;” w:
- a) §25,
 - b) §48,
 - c) §110,
 - d) §132,
 - e) §172,
 - f) §205;
- 32) §22 ust. 6 otrzymuje brzmienie:
- „6. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:”;;
- 33) Dodaje się pkt 4 w brzmieniu: „4) w obszarze zmiany planu zabudowę inwentarską, zgodnie z §13 ust. 8 uchwały, dla której wskaźnik DJP jest nie większy niż 40.” w:
- a) §22 w ust. 6,
 - b) §36 w ust. 6,
 - c) §44 w ust. 6,
 - d) §57 w ust. 6,
 - e) §73 w ust. 6,
 - f) §80 w ust. 6,
 - g) §91 w ust. 6,
 - h) §114 w ust. 6,
 - i) §123 w ust. 6,

- j) §128 w ust. 6,
- k) §140 w ust. 6,
- l) §147 w ust. 6,
- m) §154 w ust. 6,
- n) §159 w ust. 6,
- o) §164 w ust. 6,
- p) §171 w ust. 6,
- q) §182 w ust. 6,
- r) §187 w ust. 6,
- s) §198 w ust. 6,
- t) §202 w ust. 6;

34) Po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. W ramach przeznaczenia podstawowego na terenach rolnych wymienionych w ust. 1 znajdujących się w obszarze zmiany planu dopuszcza się elektrownie fotowoltaiczne, zgodnie z §20a.” w:

- a) §32,
- b) §40,
- c) §49,
- d) §60,
- e) §76,
- f) §87,
- g) §97,
- h) §111,
- i) §119,
- j) §124,
- k) §135,
- l) §143,
- m) §150,
- n) §155,
- o) §160,
- p) §167,
- q) §174,
- r) §178,
- s) §183,
- t) §194,
- u) §199,
- v) §208,
- w) §217;

35) Brzmienie: „Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną 85% - na terenach zabudowy letniskowej, a w obszarze zmiany planu nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.” otrzymują:

- a) §37 ust. 3,
 - b) §47 ust. 3,
 - c) §53 ust. 3,
 - d) §59 ust. 3 pkt 3,
 - e) §66 ust. 3,
 - f) §74 ust. 3,
 - g) §82 ust. 3,
 - h) §93 ust. 3,
 - i) §103 ust. 3 pkt 3,
 - j) §104 ust. 3,
 - k) §130 ust. 3,
 - l) §141 ust. 3 pkt 3,
 - m) §142 ust. 3,
 - n) §148 ust. 3;
- 36) W §220 ust. 1 dla symbolu 53KD wymienionego w kolumnie pierwszej „Symbol na planie” pole w kolumnie drugiej „Nazwa drogi odcinek” otrzymuje brzmienie: „Droga (ulica) w Jadowie od drogi 52KL od drogi 7KZ”.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jadów.

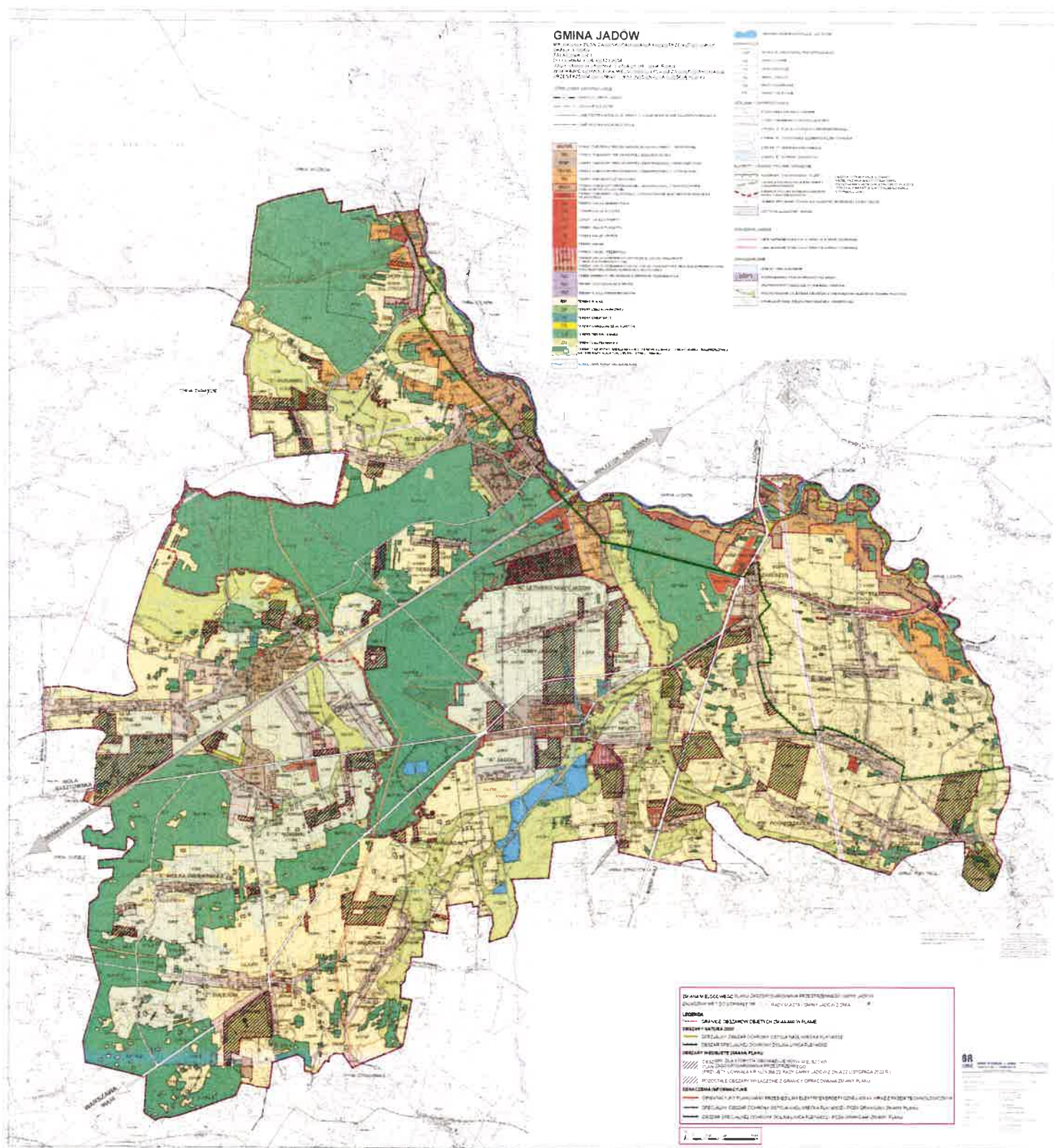
§ 7. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie Urzędu Miasta i Gminy Jadów.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Jadów

[illegible]

Figure 1: Schematic representation of the experimental design. The diagram shows a timeline of events for two groups: 'Control' and 'Infected'. The 'Control' group is shown with a single arrow pointing to a box labeled 'Control'. The 'Infected' group is shown with a single arrow pointing to a box labeled 'Infected'. Below these, a series of arrows represent the progression of time and the administration of treatments. The 'Control' group receives 'Control' treatment at two points, while the 'Infected' group receives 'Infected' treatment at two points. The timeline ends with a box labeled 'End of study'.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Jadów
z dnia 18 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXVI/208/21 Rady Gminy Jadów z dnia 11 lutego 2021 r., wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2024 r. do 14 października 2024 r.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął dnia 29 października 2024 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wpłynęło 6 uwag, z których 1 uwzględniono, 1 częściowo nie uwzględniono, a 4 nie uwzględniono w całości.

3. Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów:

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Ewa S. 14-10-2024

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Cały obszar objęty zmianą planu

Treść uwagi:

8) W §13 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) projektowania dachów budynków jako dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów z wyłączeniem obiektów sakralnych. Plan ustala zakaz stosowania dachów płaskich na obiektach kubaturowych powyżej 35 ...

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Radosław P. 7-10-2024

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

M30RP

Treść uwagi:

W ślad wcześniejszą korespondencją oraz wyłożeniem do publicznej konsultacji projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, wnioskujemy o zwiększenie możliwości wybudowania na przedmiotowym obszarze M30RP instalacji fotowoltaicznej powyżej 1 MW, ponad zawartą obecnie moc do 1 MW. Proszę też o korektę treści uzasadnienia, jako że decyzja nr 711/2020 z 10 listopada 2020 roku została wydana przez ówczesnego Wójta Jadowa, nie zaś Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 3

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Joanna B. 3-10-2024

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Cały obszar objęty zmianą planu

Treść uwagi:

1. §5 ust. 17, brak jakichkolwiek zapisów dotyczących niezbędnych, minimalnych odległości/Wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, w których mowa w pkt 2 i 3 tego ust. 17, od istniejących zabudowań, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

2. §5 ust. 17, brak jakichkolwiek zapisów dotyczących niezbędnych, minimalnych odległości wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, w których mowa w pkt 2 i 3 tego ust. 17, od linii energetycznych 110kV i 220kV.

3. §5 ust. 3, brak definicji "nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" - należy wskazać konkretną uchwałę

4. §5 ust. 32, brak definicji wskaźnika DJP

5. Wnoszę o ujednolicenie zapisów dotyczące elektroenergetyki z uchwałą nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Proponuję dodanie następujących zmian:

- W §17 ust 9. otrzymuje treść:

"9. Plan ustala dla tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych strefy techniczne od linii elektroenergetycznych o szerokości:

- 1) od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV i 220 kV - po 35m,
- 2) od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - po 18 m,
- 3) od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - po 8 m;"

- W §17 ust 10. otrzymuje treść:

"10. Dla strefy technicznej od linii elektroenergetycznej 110 kV, 220 kV i 400 kV ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
- 3) nakaz wycinki lub podcinki istniejącej roślinności wysokiej — zgodnie z przepisami odrębnymi."

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 4

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Piotr S. 3-10-2024

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Cały obszar objęty zmianą planu

Treść uwagi:

Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w wyłożonym do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów na następujący zapis:

8) W §13 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) projektowania dachów budynków jako dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów z wyłączeniem obiektów sakralnych. Plan ustala zakaz stosowania dachów płaskich na obiektach kubaturowych powyżej 35 m² z wyłączeniem obiektów użyteczności publicznej.”

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 5

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Maryla S. 3-10-2024

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Cały obszar objęty zmianą planu

Treść uwagi:

8) W §13 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) projektowania dachów budynków jako dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów z wyłączeniem obiektów sakralnych. Plan ustala zakaz stosowania dachów płaskich na obiektach kubaturowych powyżej 35 m² z wyłączeniem obiektów użyteczności publicznej.”

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

II wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXVI/208/21 Rady Gminy Jadów z dnia 11 lutego 2021 r., został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2025 r. do 16 maja 2025 r.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął dnia 31 maja 2025 r. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego we wskazanym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

3. W związku z brakiem złożonych uwag, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Jadów

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Jadów
z dnia 18 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Jadów rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Jadów
z dnia 18 czerwca 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, celem jego uchwalenia.

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

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazanego w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania: krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:10 000, stanowiący załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt zmiany planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów” przyjętego uchwałą Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Jadów z dnia 28 lutego 2017 r. Ustalenia projektu zmiany planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar opracowania zmiany planu dotyczy terenów położonych w granicach administracyjnych gminy Jadów, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę objętych obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto z opracowania wyłączono obszary, na których obowiązuje nowy miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego Jadów obejmujący obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzyny, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn - ETAP A (przyjęty uchwałą Nr XLVI/358/22 Rady Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2022 r.).

Ustalenia niniejszej zmiany planu dotyczą:

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

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

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu zmiany planu miejscowego zawarte w uchwale, jak również na załączniku graficznym nr 1. W części opisowej regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia występują w ustaleniach ogólnych w §13 obowiązującej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §11 i §13 obowiązującej uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §12 obowiązującej uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §11 obowiązującej uchwały – brak zmian w tym zakresie;

- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §14-20 obowiązującej uchwały – brak zmian w tym zakresie;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §221 obowiązującej uchwały – brak zmian w tym zakresie;
- 7) prawa własności – ustalone w obowiązującym planie miejscowym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności – brak zmian w tym zakresie;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach projektu zmiany planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie ma terenów zamkniętych – brak zmian w tym zakresie;
- 9) potrzeb interesu publicznego – w obowiązującym planie miejscowym zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z zapotrzebowaniem gminy na nowe tereny inwestycyjne – brak zmian w tym zakresie;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §20 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w projekcie zmiany planu miejscowego nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. W dniu 8 listopada 2021 r. opublikowano ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Jadów oraz w prasie lokalnej. We wskazanym terminie nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych. Po uwzględnieniu wniosków instytucji, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt zmiany planu został przekazany do wyłożenia. Dnia 12 września 2024 r. opublikowano ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu od dnia 23 września do 14 października 2024 r. W dniu 11 października 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 29 października 2024 r. We wskazanym terminie wpłynęło 6 uwag, z których 1 uwzględniono, 1 częściowo nie uwzględniono i 4 nie uwzględniono w całości. Po rozpatrzeniu uwag projekt przekazano do ponownego wyłożenia w terminie od 24 kwietnia do 16 maja 2025 r. W dniu 15 maja 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna, a termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 31 maja 2025 r. We wskazanym terminie do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego zawarte w §14 dotyczącym zakresu zaopatrzenia w wodę – brak zmian w tym zakresie.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - zostało spełnione poprzez poszanowanie istniejącego stanu przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Ponadto w pierwszym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa, poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu miejscowego została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu projektu zmiany planu miejscowego na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Ponieważ projekt zmiany planu miejscowego dotyczy jedynie wybranych elementów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów.

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w obowiązującym planie miejscowym funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg – brak zmian w tym zakresie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu - zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej – brak zmian w tym zakresie;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zaprojektowanie poszczególnych terenów w taki sposób, aby umożliwić na nich realizację ciągów pieszych i rowerowych, zapewniających spójność i ciągłość istniejącego układu komunikacyjnego – brak zmian w tym zakresie;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę brano pod uwagę grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz grunty posiadające uzbrojenie techniczne – brak zmian w tym zakresie.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina nie posiada obowiązującej analizy aktualności dokumentów planistycznych.

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

Z przedstawionej analizy wynika, że zmiana planu nie wpłynie na bilans przychodów i rozchodów gminy w czasie objętym prognozą. Opracowywana zmiana wynika z aktualnych rozwiązań prawnych, potrzeb inwestycyjnych samorządu oraz mieszkańców i z tych powodów uznać można, że podjęcie uchwały o zmianie planu będzie miało korzystny wpływ na rozwój gminy.

7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, w dniu 1 marca 2018 r. Burmistrz Miasta i Gminy Jadów ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określając co najmniej 21 dniowy termin na składanie wniosków. Następnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostały przesłane zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zmiany miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po otrzymaniu wniosków od instytucji, projekt zmiany planu miejscowego został przygotowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Następnie sporządzony projekt zmiany planu miejscowego został przekazany do instytucji opiniujących i uzgadniających. W związku z uzyskaniem negatywnego uzgodnienia RZGW w Lublinie (pismo znak LU.RPP.610.114.2023.MB z dnia 7 czerwca 2023 r.) oraz negatywnego uzgodnienia Zarządu Województwa (pismo znak OTO-UO-431.22.2023.EP.1 z dnia 7 czerwca 2023 r.) wprowadzono w projekcie zmiany planu następujące korekty: ujęto planowany przebieg linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z pasem technologicznym, ujęto istniejące obszary ochrony Natura 2000 oraz wyłączono z obszaru opracowania wskazane w piśmie RZGW tereny dopuszczające zabudowę, znajdujące się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%. Dodatkowo wprowadzono wnioskowane zapisy dotyczące obostrzeń obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarach objętych formami ochrony przyrody. Ponadto, w związku z pismem RDOŚ znak WOOŚ-III.410.397.2023.JD z dnia 2 października 2023 r., pismem PSE znak DE-DSW-DUW-WFW.071.560.2021.4 z dnia 9 czerwca 2023 r. oraz pismem PKP znak ITS9.2111.466.2023.MSz.2 z dnia 6 czerwca 2023 r., wprowadzono w projekcie zmiany planu ograniczenia związane z lokalizacją urządzeń fotowoltaicznych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, na obszarach leżących w odległości 50 m od terenów kolejowych, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 400 kV. Dodatkowo wprowadzono ograniczenia związane z wycinką drzew pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych. Po wprowadzeniu powyższych zmian projekt przekazano do ponownego uzgodnienia z RZGW w Lublinie, z Zarządem Województwa oraz z RDOŚ.

W dniu 10 listopada 2020 r. Wójt Jadowa wydał decyzję środowiskową Nr 711/2020 znak GSR.6220.6.2020.MW dla inwestycji polegającej na budowie trzech elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zajmującą teren do 2,93 ha w granicach działki nr 482 w obrębie Zawiszyn. W związku z tym przy zapisach §20a ust. 4 pkt 1 uchwały z ograniczeń wyłączono teren M30RP, na którym zlokalizowana jest ww. działka oraz przekazano projekt do ponownego uzgodnienia z RDOŚ.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2024 r. do 14 października 2024 r. W dniu 11 października 2024 r. w budynku Urzędu Gminy Jadów odbyła się dyskusja publiczna. W ustalonym nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 29 października 2024 r. wpłynęło 6

uwag do projektu zmiany planu. Po rozpatrzeniu uwag projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów przekazano do ponownego wyłożenia. We wskazanym terminie wpłynęło 6 uwag, z których 1 uwzględniono, 1 częściowo nie uwzględniono i 4 nie uwzględniono w całości. Po rozpatrzeniu uwag projekt przekazano do ponownego wyłożenia w terminie od 24 kwietnia do 16 maja 2025 r. W dniu 15 maja 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna, a termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 31 maja 2025 r. We wskazanym terminie do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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

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

W granicach administracyjnych gminy Jadów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XII/123/2004 Rady Gminy Jadów z dnia 27 stycznia 2004 r. W związku z przyjęciem uchwałą Nr XXVII/203/2017 z dnia 28 lutego 2017 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów oraz uchwalonym nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującym obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn - ETAP A (uchwała Nr XLVI/358/22 Rady Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2022 r.), podjęto pracę nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Jadów, z wyłączeniem obszarów objętych planem uchwalonym w 2022 r., w celu zmiany i aktualizacji parametrów.

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

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

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

9. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.), a projekt zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.