

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Jeżów uchwałą Nr XVII/130/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia.

Teren opracowania w większości obejmuje obszary na których nie występuje żadna zabudowa. W obrębie Jankowice znajduje się zabudowa zagrodowa. Ponadto, w granicach obszaru znajdują się fragmenty rzeki Rawka-Druha (Rawka-Rewica) oraz rolno-łaskowe użytki zielone, tereny rolnicze, niewielkie skupiska leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia. Przez obszar przebiega także napowietrzana linia elektroenergetyczna 110 kV.

Obszar objęty Planem to tereny stanowiące własność osób prywatnych, Gminy oraz Skarbu Państwa.

Z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia zlokalizowanego w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice, gmina Jeżów, wystąpił operator sieci - PGE S.A. Potrzeba sporządzenia planu wynika z zamiaru realizacji przez operatora sieci inwestycji polegającej na przebudowie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (budowie linii dwutorowej) będącą realizacją inwestycji celu publicznego, niemożliwej do realizacji w oparciu o ustalenia obowiązujących na jej przebiegu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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*.

Wójt Gminy Jeżów w dniu 26 lipca 2021 r. poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeżów, oraz w dniu 29 lipca 2021 r. poprzez ogłoszenie w prasie, ogłosił w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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* o przystąpieniu do sporządzenia

planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej w terminie do dnia 31 sierpnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżowie, ul. Kwiatowa 1, 95-047 Jeżów lub na skrzynkę email: jezow@jezow.pl.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Jeżowie nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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*, dnia 19 maja 2022 r. dnia Wójt poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeżów oraz ogłoszenie w prasie z dnia 26 maja 2022 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy w Jeżowie, a także w postaci elektronicznej bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 8 lipca 2022 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 9 czerwca 2022 r.

W dniu 9 czerwca 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy oraz projektantem nie przybył żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 8 lipca 2022 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 3 czerwca do 8 lipca 2022 r. do Urzędu Gminy w Jeżowie nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Ze względu na fakt, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wniesiono żadnej uwagi, odstąpiono od rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W granicach terenów objętych obszarem planu wskazano tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zabudowy usługowej w zieleni, oznaczony symbolem **UZ**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 5) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RZ**;
- 6) tereny wód powierzchniowych i zieleni, objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwat przyrody Rawka, oznaczone symbolem **WS/ZN**;
- 7) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolem **RZL**;
- 8) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 9) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;

Są one zgodne z przeznaczeniami wskazanymi w Studium:

- 1) **R/ZL** – Tereny rolno – leśne i rolne predysponowane do zalesień w obrębie przestrzennego rozwoju lasu;

- 2) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolnej i usług związanych z rolnictwem i obsługą mieszkańców wsi;
- 4) **R2** – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną i jej obsługą;
- 5) **U** – tereny usług nieuciążliwych, z warunkowym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 6) **RZ** – tereny rolne, z przewagą kompleksów trwałych użytków zielonych, z dopuszczeniem urządzeń gospodarki wodnej, w tym retencji wodnej, nieuciążliwej rekreacji oraz gospodarki rybackiej;
- 7) **ZL** – tereny leśne (kompleksy leśne) i dolesień;
- 8) **ZU** – tereny zieleni i usług (w tym obiektów użyteczności publicznej) nieuciążliwych – tereny wielofunkcyjne o rozwoju zdeterminowanym walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi;
- 9) **W** – tereny wód powierzchniowych, w tym rzek;
- 10) **MN/ML** – tereny mieszkalnictwa o charakterze rezydencjalnym (wolnostojącego) z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych;
- 11) **RM/MN** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem ekstensywnego (wolno-stojącego lub bliźniaczego) mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych.

Na terenie 4R odstąpiono od możliwości realizacji zabudowy, ze względu na to iż w Studium są to tereny rozwoju przestrzennego lasu, ponadto teren ten znajduje się obok terenu UZ, znajdującego się częściowo w obszarze przestrzeni publicznej i zabudowa na terenie 4R mogłaby powodować uciążliwości z tytułu zlokalizowanej zabudowy.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z nielicznymi wyjątkami, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; w projekcie planu wprowadzono również możliwość zalesienia części terenów;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez objęcie ochroną ustaleniami planu stanowisk archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, w tym dotyczących ochrony przed hałasem, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa; ustalenie stref ochronnych od napowietrznej linii energetycznej 110 kV;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji służących zaspokojeniu potrzeb właścicieli nieruchomości położonych w obszarze;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, w tym stworzenie warunków dla rozwoju sieci infrastrukturalnych, oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeżów,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 3 czerwca 2022 r. do 24 czerwca 2022 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżowie,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 9 czerwca 2022 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy w Jeżowie;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – realizację zainwestowania w oparciu o istniejącą sieć drogową, ograniczenie rozwoju funkcji generujących intensywny ruch komunikacyjny;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – większość terenów (w tym drogi publiczne) nie zmieni swojego przeznaczenia i będą one komunikacyjnie obsługiwane w dotychczasowy sposób. Ponadto zaplanowano dostosowanie parametrów niektórych dróg zlokalizowanych w obszarze do wymagań przepisów odrębnych (głównie w zakresie ich szerokości w liniach rozgraniczających), co umożliwi prowadzenie po nich ruchu komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi powiatowej oraz dróg gminnych zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – ze względu na charakter planowanej inwestycji (liniowy i nieznacznie ingerujący w użytkowanie terenu), większość terenów objętych zmianą planu zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie. Nie przewiduje się intensyfikacji procesów budowlanych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Oznaczone symbolem MN tereny są jednak położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, a zabudowa na nim usytuowana będzie stanowić uzupełnienie istniejącego zagospodarowania miejscowości.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Jeżów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Jeżów. W dniu 27 maja 2022 r. Rada Gminy Jeżów, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXXIX/272/2022 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obowiązującego obecnie dla przedmiotowego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów (uchwała nr XXXI/195/02 z dnia 14 marca 2002 r.) w treści analizy wskazano, iż nie zachowuje on pełnej zgodności z uchwalonym 9 lat później Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów (uchwała nr X/79/2011 z dnia 17 sierpnia 2011 r.). Ustalono również, że przywołany akt prawa miejscowego został sporządzony na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Oceniono, że jego forma i zakres ustaleń pozwalają na realizację polityki przestrzennej gminy oraz ochronę ładu przestrzennego jednak nie w pełni odpowiadają wymogom aktualnie obowiązujących przepisów.

W wynikach analizy aktualności studium i planów miejscowych stwierdzono natomiast, iż zasadne jest kontynuowanie prac nad sporządzaniem planów miejscowych dla obszaru Gminy. Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że przystąpienie i sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu może skutkować dodatkowymi wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Mogą również wystąpić wpływy do budżetu Gminy z tytułu renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobierana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu w przypadku zbycia nieruchomości).

W opracowywanym akcie prawa miejscowego znalazły się inwestycje celu publicznego, które mogą spowodować dodatkowe obciążenia dla budżetu Gminy, są to tereny dróg publicznych pod które należy wykupić ziemię. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości zajdzie konieczność realizacji innych inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem. Jednak ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Radzie Gminy Jeżów przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem Nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania i załącznikiem Nr 3 w postaci danych przestrzennych.