

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Jędrzejowie**  
**z dnia .....**

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717, z późn. zm.) Rada Miejska w Jędrzejowie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Jędrzejów przedstawione przez Burmistrza Miasta Jędrzejów w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów zatwierdzonego uchwałą nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r. oraz planów miejscowych

**§ 2.**

1. Stwierdza się konieczność dokonania aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów zatwierdzonego uchwałą nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r.
2. Stwierdza się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez radę Miejską w Jędrzejowie po 1995 r. w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami)

**§ 3.**

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Jędrzejowa do podjęcia działań zmierzających do sporządzenia aktualizacji studium z uwzględnieniem aktualnych przepisów odrębnych oraz przepisów dotyczących planowania przestrzennego, w tym trybu sporządzania studium.

**§ 4.**

Do czasu uchwalenia „nowego” studium lub dokumentu rangi studium – obowiązuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów zatwierdzone uchwałą nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r.

**§ 5.**

Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest opracowanie pt: „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych na terenie miasta i gminy Jędrzejów” .

**§ 6.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa .

**§ 7.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Jędrzejowie**

**lek. med. Andrzej Hatny**

## UZASADNIENIE

Obszar gminy i miasta Jędrzejów posiada pełne pokrycie opracowaniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów”, uchwalonego uchwałą nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r. oraz niepełne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalonymi po dniu 1 stycznia 1995 roku.

Celem uchwały jest realizacja wymogu art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), który brzmi:

„Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”

W pierwszej połowie bieżącego roku Burmistrz Miasta i Gminy Jędrzejów przeprowadził wymagane ustawą analizy i czynności dotyczące oceny aktualności studium i planów miejscowych, jak też wykonał stosowne opracowanie pn. „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych na terenie miasta i gminy Jędrzejów”.

Z dokonanych analiz, wynika konieczność wykonania aktualizacji przedmiotowego Studium oraz aktualność obowiązujących planów miejscowych uchwalonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami).

Opracowanie oceny aktualności studium i planów miejscowych uzyskało pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 25 maja bieżącego roku.

Wobec powyższego istnieją podstawy formalno-prawne do przyjęcia przedłożonego projektu uchwały.

Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę po dokonaniu czynności wynikających z wyżej przytoczonych przepisów.

**NACZELNIK**  
Wydziału Zagospodarowania  
Przestrzennego

mgr inż. Dariusz Trębski

06.06. 2007r

**BURMISTRZ  
MIASTA JĘDRZEJÓW**

**OCENA  
AKTUALNOŚCI**

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

**AUTORZY :**

mgr inż. arch. **Wacław Mazur**  
nr wpisu na listę członków Południowej  
Okręgowej Izby Urbanistów KT-215

mgr inż. arch. **Leszek Gałczewski**  
nr wpisu na listę członków Świętokrzyskiej  
Okręgowej Izby Architektów SW-0021

## **1. Podstawa opracowania.**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003 r. z późn. zm.), „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium...*”.

Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawia radzie przynajmniej raz w czasie kadencji rady.

W oparciu o przedstawione wyniki, Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Uchwała stwierdzająca nieaktualność studium lub planów miejscowych w całości lub części stanowi podstawę do przystąpienia do sporządzenia zmiany lub nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta/gminy lub zmiany czy sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest obszar miasta i gminy Jędrzejów w granicach administracyjnych. Celem przeprowadzenia analizy zmian w strukturze przestrzennej i kierunkach rozwoju gminy jest ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych. Analiza zmian w strukturze przestrzennej gminy przeprowadzona jest w zakresie wymaganym przepisami.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje analizę aktualności „studium...” i planów miejscowych w kontekście wprowadzonych decyzjami administracyjnymi lub prawem miejscowym zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz przewidywanych tendencjach zmian w tym zagospodarowaniu wynikających z wniosków złożonych do zmiany lub sporządzenia tych opracowań planistycznych. Zakresem objęto ponadto problematykę podstawowego kryterium oceny aktualności „studium...” i planów, jakim jest zgodność rozwiązań i zapisów tych opracowań planistycznych z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych.

## **3. Materiały wykorzystane**

Spis materiałów wykorzystanych do analizy aktualności planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów, uchwalonego uchwałą nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r. :

- 1) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów” – cz. I (uwarunkowania) i cz. II (kierunki rozwoju),
- 2) Strategia rozwoju gminy Jędrzejów,
- 3) Gminny Program Ochrony Środowiska na lata 2004 – 2011,
- 4) Plan Gospodarki Odpadami na lata 2004 – 2011,
- 5) Uchwały Rady Miejskiej podjęte po 1995 r. w sprawie planów miejscowych na terenie miasta i gminy Jędrzejów
- 6) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego uchwalonego uchwałą nr XXIX/399/02 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26-04-2002 r.
- 7) Strategia Rozwoju Powiatu Jędrzejowskiego
- 8) Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – lata 2004 – 2006
- 9) Rejestr decyzji o warunkach zabudowy – lata 2003 – 2006,
- 10) Rejestr planów miejscowych – miasto i gmina Jędrzejów ,
- 11) Rejestr uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych,
- 12) Rejestr wniosków o sporządzenia planów miejscowych
- 13) Plan Rozwoju Lokalnego miasta i gminy Jędrzejów na lata 2004 – 2013,
- 14) Plan Rozwoju Lokalnego Powiatu Jędrzejowskiego

## **4. Analiza zgodności opracowań planistycznych z aktualnymi przepisami prawa.**

### **4.1 Analiza zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów z przepisami prawa.**

Studium sporządzone zostało zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 89 z 1994 r.) r. i miało na celu określenie kierunków polityki przestrzennej na obszarze gminy Jędrzejów , w świetle uwarunkowań, wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego i dotychczasowego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym gminy oraz zamierzeń rządowych, określonych przez organy administracji rządowej opiniujące studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów, opracowanie przez Biuro Architektoniczne Jan Tischner przyjęte zostało uchwałą nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r.

Dokumentami stanowiącymi całość studium stanowią:

1) Część tekstowa:

- a) „studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego”
- b) „studium kierunków zagospodarowania przestrzennego”

2) Część graficzna:

- a) Plansza nr 1 : „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów” w skali 1:25000
- b) Plansza nr 2 : „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów” w skali 1:10000
- c) Plansza nr 1 : „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów” w skali 1:5000

Studium gminy Jędrzejów uwzględnia jej położenie w granicach Włoszczowsko – Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego określono warunki ochrony Rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 89/2005 z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 156, poz. 1950), ochronę walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, poprawę warunków życia ludności jak również wymagania ładu przestrzennego. Uwzględnia ono również problemy i uwarunkowania rozwojowe gminy Jędrzejów w zakresie:

- 1) przyrodniczo-ekologicznym z uwzględnieniem ochrony środowiska i zdrowia mieszkańców,
- 2) kulturowym z uwzględnieniem zagadnień konserwatorskich i walorów architektoniczno-krajobrazowych,
- 3) społeczno-ekonomicznym z uwzględnianiem stanu własności, użytkowania terenów oraz wartościowania i promocji terenów,
- 4) technicznym z uwzględnieniem rozwoju systemów komunikacji, transportu i infrastruktury technicznej,
- 5) funkcjonalno-przestrzennym z uwzględnieniem ładu przestrzennego, kompozycji układów przestrzennych i architektury całego obszaru gminy.

Studium określa możliwości rozwoju, najkorzystniejsze kierunki przekształceń gminy oraz wskazuje obszary, na których zrealizowanie wskazanych celów wymaga sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych.

Przyjęty w Studium nadrzędny cel strategiczny to rozwój gminy poprzez stworzenie warunków dla dynamicznego i harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Cele strategiczne określone dla rozwoju gminy są następujące:

- 1) zwiększenie atrakcyjności gminy dla lokalizacji różnych form działalności gospodarczej,
- 2) poprawa jakości, poziomu życia mieszkańców miasta i gminy,
- 3) ochrona przyrody i wykorzystanie walorów przyrodniczych i rekreacyjnych dla rozwoju gminy,
- 4) zrównoważenie procesów rozwojowych,
- 5) stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla migracji.

Działania służące realizacji głównego celu rozwoju i celów strategicznych, sformułowane zostały w Studium następująco:

**Dziedzina społeczna:**

- 1) zaspokojenie zapotrzebowania na nowe miejsca pracy na terenie miasta i gminy,
- 2) wykorzystanie i rozwijanie potencjału intelektualnego mieszkańców, poprzez wspieranie stowarzyszeń i inicjatyw o charakterze twórczym, kulturalnych i naukowych,
- 3) zwiększenie oferty kształcenia specjalistycznego na poziomie szkolnictwa średniego i pomałutego, odpowiadającego potrzebom rynku pracy,
- 4) podnoszenie jakości usług medycznych,
- 5) stopniowe, zgodne z potrzebami zwiększenie pomocy społecznej,
- 6) wspieranie i rozwijanie budownictwa mieszkaniowego,
- 7) podnoszenie warunków sprzyjających poczuciu bezpieczeństwa publicznego,

**Dziedzina ekonomiczna:**

- 1) wykorzystanie koncentracji szlaków transportowych o zasięgu regionalnym i krajowym i międzynarodowym dla rozwoju aktywności gospodarczej Jędrzejowa,
- 2) pobudzanie i wspieranie aktywności gospodarczej mieszkańców,
- 3) stworzenia zachęt dla powiązania produkcji rolnej z przetwórstwem rolno – spożywczym,

- 4) stworzenie zachęt dla rozwijania bazy usług z zakresu turystyki, kultury i sportu,

#### **Dziedzina środowiska naturalnego i przyrodniczego:**

- 1) rozwój ekologicznej edukacji społeczności,
- 2) dokończenie modernizacji oczyszczalni ścieków,
- 3) rozwinięcie systemu oczyszczalni w zwodociagowanych wsiach gminy,
- 4) ograniczenia niskiej emisji poprzez wprowadzenie nowych systemów grzewczych w miejsce opartych na spalaniu węgla,
- 5) kompleksowe rozwiązanie gospodarki odpadami
- 6) zachowanie istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- 7) ochrona prawna obszarów o najwyższych wartościach środowiska przyrodniczego (rezerwat GAJ, pomniki przyrody, wody podziemne, gleby),

#### **Dziedzina kultury:**

- 1) zachowanie i wyartykułowanie przestrzenno – kompozycyjne zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazowego dla podniesienia klimatu estetycznego miasta i gminy Jędrzejów oraz dla budowania tożsamości kulturowej wyrosłej z tradycji,
- 2) rozwijanie inicjatyw w zakresie kultury, dla wzbogacenia form życia społeczności lokalnej i przyciągania przybyszów spoza gminy,
- 3) szersze otwarcie miasta w stronę zewnętrznych kontaktów kulturowych,

#### **Dziedzina przestrzenna:**

##### Porządkujący rozwój struktury przestrzenno – funkcjonalnej miasta:

- 1) aktywizacja i podniesienie prestiżu staromiejskiego obszaru Jędrzejowa,
- 2) przekształcenie i rozbudowa zabudowy obszaru śródmiejskiego,
- 3) stymulowanie koncentracji usług administracji państwowej, samorządowej i gospodarczej w obszarze śródmiejskim,
- 4) rozwój zabudowy osiedlowej i jej rehabilitacja,
- 5) porządkowanie, uzupełnianie i rozwój obszarów zabudowy peryferyjnej,
- 6) wykreowanie zielonych przestrzeni publicznych

##### Porządkujący rozwój struktury przestrzenno – funkcjonalnej gminy:

- 1) porządkowanie układów osiedleńczych (wymiana i dopełnianie istniejącej zabudowy wsi)
- 2) stymulowanie rozwoju koncentracji usług osiedleńczych wraz z towarzyszącymi przestrzeniami publicznymi i elementami krajobrazowymi (stawy, rejony kościołów, kaplic i kapliczek, rejony remiz i pawilonów handlowych oraz usług administracji),

#### **Dziedzina komunikacji:**

- 1) rozwój systemu komunikacji pod kątem rozdzielania ruchu tranzytowego i lokalnego,
- 2) podział miasta na strefy komunikacyjne i ustalenie priorytetów ruchowych, z wprowadzeniem stref ruchu uspokojonego w wybranych obszarach,
- 3) maksymalne wykorzystanie istniejącej struktury komunikacyjnej miasta przez dopełniające odcinki ulic,
- 4) uporządkowanie systemu parkingowego,
- 5) uporządkowanie dróg przechodzących przez wsie poprzez wprowadzanie przekrojów ulicznych, umożliwiających segregację ruchu pieszego i kołowego,
- 6) określenie systemu dróg i szlaków rekreacyjno – turystycznych, w tym rowerowych,

Przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów cele rozwojowe są sukcesywnie realizowane m.in. poprzez:

- 1) opracowanie planów inwestycyjnych rozwoju infrastruktury technicznej i jej rozbudowę (przede wszystkim sieci wodociągowej i kanalizacyjnej),
- 2) rozbudowę i modernizację istniejących obiektów infrastruktury społecznej ,
- 3) rozwijanie nowej zabudowy na terenach przewidzianych do takiego przeznaczenia w Studium,
- 4) konserwacje i rewitalizacje zespołów zabytkowych (Klasztor o.o. Cystersów, Kościół p.w. Św. Trójcy)
- 5) przestrzeganie w wydawanych decyzjach administracyjnych, służących realizacji polityki przestrzennej, konieczności zachowania odpowiedniego % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych, ochrony zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, ochrony stanowisk archeologicznych,
- 6) wszczęcie procedur administracyjnych związanych z modernizacją drogi krajowej nr 78 w zakresie realizacji obwodnicy północnej, drogi nr 7 w zakresie dobudowy drugiej jezdni, dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych,
- 7) utrzymywanie rezerw terenowych pod budowę dróg i ciągów komunikacyjnych,
- 8) współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami.

W Studium przyjęto strategiczny cel rozwoju:

*Kontynuacja przekształcania struktury przestrzennej gminy w wielofunkcyjny zespół mieszkaniowo-usługowy stanowiący pełnowartościowy przestrzenny i funkcjonalny układ, uwzględniający segregację funkcji poprzez:*

- rozwój różnorodnych form działalności gospodarczej: w południowo-wschodniej części miasta w rejonie ul.Dygasińskiego, Przemysłowej, kompleksy przy ul.Głowackiego oraz przy ul.Rakowskiej,
- rozwój funkcji mieszkaniowej na terenach poza uciążliwościami komunikacji,
- oraz zachowanie otwartych terenów przyrodniczych i rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Określone w „Studium uwarunkowań...” wiodące funkcje dla poszczególnych terenów utrzymywane się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek dokonania przedmiotowej oceny aktualności studium wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

Za podstawowe kryteria oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków...” przyjęto:

- 1) zgodność z obecnie obowiązującymi przepisami, regulującymi zakres merytoryczny i formalny studium,
- 2) zgodność z polityką przestrzenną województwa, określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, zatwierdzonym uchwałą nr XXIX/399/02 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26-04-2002 r. ,
- 3) przydatność dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy, w kontekście aktualnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Zakres merytoryczny i formalny studium regulują obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz rozporządzenia z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (D. U. Z dnia 25 maja 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z przepisami przejściowymi i końcowymi ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje swoją moc po wejściu w życie przepisów tej ustawy, choć sporządzone zostało na podstawie przepisów poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz.415, z późn. zm.).

Kryterium oceny zgodności przedmiotowego studium z przepisami prawa są odnoszące się do tego dokumentu zapisy art. 9 i 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4, 5 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Art. 9 ust 1. ww. ustawy regulujący generalne zasady sporządzania studium i zawiera wymóg, by było ono sporządzane z uwzględnieniem zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

W okresie sporządzania studium nie przyjęto jeszcze koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju (zwanej, w ówczesnym stanie prawnym – koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju) ani strategii oraz planu województwa świętokrzyskiego.

Art. 10 ust 1. ww. ustawy odnoszący się do części studium zawierającej uwarunkowania stanowi, że w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w Studium uwzględnione były uwarunkowania, wymienione w art. 10 ust.1 pkt) 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14.

Natomiast nie zawarte zostały uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności jej mienia.

Art. 10 ust 2. w/w. ustawy odnoszący się do części studium zawierającej kierunki stanowi, że w studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Z tego punktu widzenia, zagadnienia zawarte w art. 10 ust. 2 ustawy zostały w analizowanym studium opisane i zilustrowane graficzne (na planszach studium) w dość ograniczonym zakresie, co wynikało z obowiązujących wówczas przepisów, które decydowały o zawartości merytorycznej dokumentu studium.

W studium uwarunkowań... nie wskazano natomiast:

- 1) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej,
  - 2) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszarów wymagających zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - 3) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. O ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz 2002 r, Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),
  - 4) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- Nie określono również kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, z podaniem minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Z uwagi na specyfikę położenia gminy Jędrzejów nie dotyczą jej obszary pkt. 3) i 4) z listy podanej wyżej, natomiast rozstrzygnięcia dotyczące obszarów wymienionych w pkt 1) i 2) winny być wynikiem szczegółowych analiz dokonanych w procedurze aktualizacji studium uwarunkowań.....określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowy zakres i forma studium wynika w obecnym stanie prawnym z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. nr 118, poz. 1233).

W § 4 ww. rozporządzenia określono, że dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

W tym zakresie dokument studium zawiera w formie tekstowej i graficznej (na poszczególnych planszach studium) najistotniejsze uwarunkowania wynikające ze specyfiki gminy Jędrzejów, które dotyczą w szczególności środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, co generalnie jest zgodne z przepisem art. 10 ust. 1 ustawy.

Studium zawiera również w formie graficznej i tekstowej kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy a także granice części obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.

§ 5 ww. rozporządzenia stwierdza, że rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy sporządzić na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5000 do 1:25 000.

Warunek ten został spełniony z uwagi na to, że rysunki studium zostały sporządzone na kopiach map topograficznych, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skalach 1:5000, 1:10000 i 1:25 000.

§ 7 ww. rozporządzenia ustala wymogi dotyczące stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium:

- 1) rysunek projektu studium powinien zawierać:
  - a) granice obszaru objętego studium;
  - b) granice terenów zamkniętych;
  - c) określenie granic i oznaczenie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów;
  - d) określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów;
  - e) objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli;
- 2) granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;
- 3) przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;
- 4) barwne oznaczenia graficzne i literowe a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium;
- 5) oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.

Analiza studium w kontekście powyższego wykazała, iż wymogi zostały pod względem merytorycznej zawartości graficznej części studium spełnione na rysunkach studium.

Generalnie, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów powinno być dostosowane do aktualnych wymogów prawnych (ustawy i rozporządzenia), które zawierają bardzo istotne uwarunkowanie w postaci wymogu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium. We wcześniejszym stanie prawnym – w czasie zatwierdzania studium – przy opracowywaniu planów miejscowych wymagane było tylko badanie stopnia spójności planów miejscowych z polityką przestrzenną określoną w studium, a to jest bardzo istotna różnica.

Uwarunkowania i wynikające z nich kierunki rozwoju gminy winny być zaktualizowane i w stopniu pełniejszym odniesione do sfery polityki przestrzennej oraz powiązane z dokumentami o charakterze regionalnym.

Przepisami odrębnymi, które w sposób szczególny odnoszą się do dokumentu studium są:

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62, poz. 627, z późn. zm.), która w rozdziale VII zawiera przepisy dotyczące ochrony środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji.

*art. 71 ww. ustawy stanowi:*

1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, **studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin** oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W koncepcji, strategiach, planach i **studiach**, o których mowa w ust. 1, w szczególności:

- 1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu;
- 2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska.

3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.

*art. 72 ww. ustawy stanowi:*

1. W **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

4. Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

5. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

Należy stwierdzić, że powyższe zapisy ustawy znajdują jedynie częściowe odzwierciedlenie w zapisach studium uwarunkowań.... z uwagi na brak opracowania ekofizjograficznego, które ani dla potrzeb studium ani planu miejscowego nie było sporządzane. Spowodowane to było brakiem takiego obowiązku wynikającego z przepisów prawa w okresie sporządzania planu miejscowego i studium.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162, poz. 1568, która w rozdziale 2 dotyczącym form i sposobów ochrony zabytków zawiera przepisy art. 18 ust. 1.,

które stanowią, że ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Art. 18 ust. 2 stanowi, że w studiach, o których mowa w ust. 1 w szczególności uwzględnia krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Poza tym zgodnie z art. 19 ust. 1 tej ustawy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uwzględnia się, w szczególności ochronę:

- zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
- innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- parków kulturowych;

Zgodnie z art. 19 ust. 2 i 3 tej ustawy w przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; w studium uwarunkowań i kierunków ustala się, w zależności od potrzeb strefy ochrony konserwatorskiej.

Zagadnienie ochrony zabytków zostały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów uwzględnione w stopniu wyczerpującym i zgodnym ze stanem prawnym obowiązującym w momencie sporządzania projektu studium.

Obecnie obowiązujące przepisy ww. ustawy wiążą dokument studium oraz gminny program opieki nad zabytkami, co w przypadku gminy, w szczególności miasta Jędrzejów byłoby bardzo cenne dla ochrony dziedzictwa kulturowego.

#### **Wnioski:**

- konieczne jest dostosowanie (aktualizacja) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Jędrzejów do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia, zwłaszcza w kontekście obowiązującego obecnie wymogu zgodności planu miejscowego z zapisami studium;
- zasadnym jest wykonanie wyprzedzająco w stosunku do ew. aktualizacji studium opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy Jędrzejów (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego), tak, aby to opracowanie mogło służyć obu dokumentom,
- aktualizacji wymaga część studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dotycząca uwarunkowań, zwłaszcza w powiązaniu z dokumentami o znaczeniu regionalnym (plan zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego) oraz gminnymi programami związanymi z gospodarką przestrzenną, gospodarką wodną oraz ochroną środowiska, a także ochroną zabytków i zagospodarowanie przestrzeni publicznej,
- zmiana studium winna być uzupełniona o uzasadnienie i syntezę (zgodnie z wymogami rozporządzenia).
- zasadnym byłoby opracowanie gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta i gminy

#### **4.2 Analiza zgodności planów miejscowych na terenie miasta i gminy Jędrzejów z przepisami prawa.**

Stosownie do regulacji wynikających z obowiązującej od dnia 11 lipca 2003 r. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Burmistrz ma obowiązek wykonania analizy aktualności planów miejscowych:

*„Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Obowiązek dokonania oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy winien być dokonany co najmniej jeden raz w okresie kadencji.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mają miejsce niezależnie od tego, czy obowiązuje, czy też nie obowiązuje plan miejscowy i wynikają przede wszystkim z decyzji dotyczących lokalizowanych inwestycji celu publicznego (art. 57 ust. 1 – 3 upzp) oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (art. 67 upzp), a także wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wyniki oceny powinny być przedstawione radzie gminy po zasięgnięciu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej.

W wyniku tych działań gmina podejmuje uchwałę oceniającą aktualność studium i planów miejscowych w gminie.

„... Rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1”. Zmiana ta wynika z art. 10 pkt 2 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie których innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 ze zmianami).

Ustawa nowelizacyjna weszła w życie z dniem 22 września 2004 r.

Rozpatrując te zagadnienia należy wziąć pod uwagę zapis art. 33 upzp, który obejmuje problematykę relacji zmiany stanu prawnego i wynikającą z tego konieczność zmiany studium lub planu miejscowego.

Zmiana stanu prawnego wynika z samej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i ustawy już wskazanej wyżej i innych ustaw prawa materialnego, które zostaną szczegółowo omówione w treści niniejszego opracowania.

Plany miejscowe uchwalone przed 1995 rokiem utraciły swoją moc z dniem 31 grudnia 2003 roku zgodnie z ustaleniami art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami przejściowymi i końcowymi w/w ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy opracowane po 1995 r. zachowuje moc prawną po wejściu w życie przepisów tej ustawy, choć sporządzone zostały na podstawie przepisów poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89, poz. 415, z późn. zm.) i nie spełniają wszystkich wymogów stawianych przez przepisy obecnie obowiązującej ustawy.

Aktualnie na terenie miasta i gminy obowiązują następujące plany miejscowe:

## Miasto Jędrzejów

| Lp. | Nazwa planu                                                                                                                                                                                           | Nr uchwały<br>Rady Miejskiej<br>i data jej<br>podjęcia | Dziennik<br>Urzędowy<br>Województwa             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B.10 MWMN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy ul. Słowiańskiej   | Nr XLVII/326/98<br>17.06.1998 r.                       | (Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 192 z 29.07.1998 r.) |
| 2.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B.11 MWMN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy Ul. Dygasińskiego  | Nr XLVII/327/98<br>17.06.1998 r.                       | (Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 193 z 29.07.1998 r.) |
| 3.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem A.18 MN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy ul. Polnej           | Nr XLVII/328/98<br>17.06.1998 r.                       | (Dz. Urz. Woj. Nr 35, poz. 213 z 28.08.1998 r.) |
| 4.  | Zmiana Nr 8 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Reymonta                                                                   | Nr XLVII/331/98<br>17.06.1998 r.                       | Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 194 z 29.07.1998 r.)  |
| 5.  | Zmiana Nr 9 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Głowackiego                                                                | Nr XLVII/332/98<br>17.06.1998 r.                       | Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 195 z 29.07.1998 r.)  |
| 6.  | Zmiana Nr 11 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Wiejskiej                                                                 | Nr XLVII/335/98<br>17.06.1998 r.                       | (Dz. Urz. Woj. Nr 35, poz. 213 z 28.08.1998 r.) |
| 7.  | Zmiana Nr 13 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Słowiańskiej                                                              | Nr XLVII/337/98<br>17.06.1998 r.                       | Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 196 z 29.07.1998 r.)  |
| 8.  | Zmiana Nr 14 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Dojazd                                                                    | Nr XLVII/338/98<br>17.06.1998 r.                       | Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 197 z 29.07.1998 r.)  |
| 10. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B.9 MWMN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy Al. J. Piłsudskiego | Nr IX/67/99<br>25.05.1999 r.                           | (Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 703 z 30.06.1999 r.) |
| 11. | Zmiana Nr 10a części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Jasionka                                                                 | Nr IX/68/99<br>25.05.1999 r.                           | (Dz. Urz. Woj. Nr 36, poz. 816 z 14.07.1999 r.) |
| 12. | Zmiana Nr 10b części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Jasionka                                                                 | Nr IX/69/99<br>25.05.1999 r.                           | (Dz. Urz. Woj. Nr 36, poz. 817 z 14.07.1999 r.) |

|     |                                                                                                                                                                                                                |                                  |                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 13. | Zmiana Nr 7 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Dygasińskiego                                                                       | Nr IX/70/99<br>25.05.1999 r.     | (Dz. Urz. Woj. Nr 36, poz. 818 z 14.07.1999 r.)   |
| 14. | Zmiana Nr 6 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Przypkowskiego ul. Strażackiej                                                      | Nr IX/71/99<br>25.05.1999 r.     | (Dz. Urz. Woj. Nr 36, poz. 819 z 14.07.1999 r.)   |
| 15. | Zmiana Nr 12 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Polnej                                                                             | Nr XII/139/99<br>28.09.1999 r.   | (Dz. Urz. Woj. Nr 77, poz. 1102 z 16.11.1999 r.)  |
| 16. | Zmiana nr 24 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu położonego na osiedlu „Murawiec II” między ul. Sienkiewicza i Słowackiego                   | Nr XII/141/99<br>28.09.1999 r.   | (Dz. Urz. Woj. Nr 77, poz. 1104 z 16.11.1999 r.)  |
| 17. | Zmiana Nr 22 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Przypkowskiego                                                                     | Nr XII/142/99<br>28.09.1999 r.   | (Dz. Urz. Woj. Nr 77, poz. 1105 z 16.11.1999 r.)  |
| 18. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem A7 MN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy ul. Polnej                      | Nr XII/143/99<br>28.09.1999 r.   | (Dz. Urz. Woj. Nr 77, poz. 1106 z 16.11.1999 r.)  |
| 19. | Zmiana Nr 23 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotycząca terenu przy ul. Dygasińskiego, działka Nr ewid. gruntu 118                                         | Nr XII/144/99<br>28.09.1999 r.   | (Dz. Urz. Woj. Nr 77, poz. 1107 z 16.11.1999 r.)  |
| 20. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B9 MWMN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczący terenu przy ul. Okrzei i Al. Piłsudskiego | Nr XII/147/99<br>28.09.1999 r.   | (Dz. Urz. Woj. Nr 77, poz. 1108 z 16.11.1999 r.)  |
| 21. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy Al. J. Piłsudskiego, ul. Przypkowskiego i Szkołą Podstawową Nr 2 na obszarze miasta Jędrzejów                                                   | Nr XXXVI/336/01<br>06.09.2001 r. | (Dz. Urz. Woj. Nr 114, poz. 1360 z 08.11.2001 r.) |
| 22. | Plan zagospodarowania przestrzennego terenu przyległego do Al. Piłsudskiego od strony zachodniej na obszarze miasta Jędrzejowa                                                                                 | Nr XXXVI/337/01<br>06.09.2001 r. | (Dz. Urz. Woj. Nr 114, poz. 1360 z 08.11.2001 r.) |
| 23. | Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów terenu przy ul. Klasztornej na obszarze miasta Jędrzejów                                                                    | Nr XLI/376/01<br>29.12.2001      | (Dz. Urz. Woj. Nr 20, poz. 269 z 19.02.2002r)     |
| 24. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przemysłowej (część dawnej bazy LHS) na obszarze miasta Jędrzejów                                                                               | Nr XLI/377/01<br>29.12.2001      | (Dz. Urz. Woj. Nr 20, poz. 270 z 19.02.2002r)     |
| 25. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Przemysłową, ul. Słowiańską i ul. Dygasińskiego na obszarze miasta Jędrzejów                                                                | Nr XLV/408/02<br>28.03.2002      | (Dz. Urz. Woj. Nr 62, poz. 781 z 13.05.2002       |

## Gmina Jędrzejów

| Lp. | Nazwa planu                                                                                                                                        | Nr uchwały<br>Rady Miejskiej<br>i data jej<br>podjęcia | Dziennik<br>Urzędowy<br>Województwa              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1.  | Zmiana Nr 16b części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Lasków - Wilanów | Nr XLVII/341/98<br>17.06.1998 r.                       | Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 198 z 29.07.1998 r.)   |
| 2.  | Zmiana Nr 17 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Łączyn            | Nr XLVII/342/98<br>17.06.1998 r.                       | Dz. Urz. Woj. Nr 30, poz. 199 z 29.07.1998 r.)   |
| 3.  | Zmiana Nr 16a części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Lasków - Wilanów | Nr IX/72/99<br>25.05.1999 r.                           | (Dz. Urz. Woj. Nr 36, poz. 820 z 14.07.1999 r.)  |
| 4.  | Zmiana Nr 18 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Jasionna          | Nr XII/138/99<br>28.09.1999 r.                         | (Dz. Urz. Woj. Nr 77, poz. 1101 z 16.11.1999 r.) |
| 5.  | Zmiana ustaleń generalnych miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów                                              | Nr XII/140/99<br>28.09.1999 r.                         | (Dz. Urz. Woj. Nr 77, poz. 1103 z 16.11.1999 r.) |

|     |                                                                                                                                         |                                  |                                                |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|
| 6.  | Zmiana Nr 21 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów – dotycząca terenu w miejscowości Piaski | Nr XIX/198/2000<br>28.04.2000 r. | (Dz. Urz. Woj. Nr 32, poz. 310 z 03.07.2000 r) |
| 7.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Potok Wielki i Potok Mały na obszarze gminy Jędrzejów                      | Nr XLV/415/02<br>25.04.2002      | (Dz. Urz. Woj. Nr 84, poz. 976 z 20.06.2002 r) |
| 8.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Podchojny na obszarze gminy Jędrzejów                                      | Nr XLV/416/02<br>25.04.2002      | (Dz. Urz. Woj. Nr 84, poz. 977 z 20.06.2002 r) |
| 9.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Książę Skroniów na obszarze gminy Jędrzejów                                | Nr XLV/417/02<br>25.04.2002      | (Dz. Urz. Woj. Nr 84, poz. 978 z 20.06.2002 r) |
| 10. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Lasków na obszarze gminy Jędrzejów                      | Nr II/25/02<br>12.12.2002        | (Dz. Urz. Woj. Nr 14, poz. 161 z 03.02.2003)   |

Tereny objęte ogółem 35 obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego te dopuszczają realizację następujących rodzajów zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna,
- zabudowa mieszkalno – usługowa,
- zabudowa garażowa,
- zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej,
- zabudowę przemysłową,
- zabudowę usługową i handlowo – usługową,
- zabudowę rzemieślniczą,
- budowę układów komunikacyjnych,
- budowę zaplecza socjalno – magazynowego i garażowego dla drogowej służby liniowej,

Analiza opracowanych planów miejscowych, wskazuje na potrzebę porządkowania obszaru śródmiejskiego oraz uelastycznienia zapisów dotyczących zabudowy mieszkaniowej, w tym wyraźnej segregacji odmiennych intensywności zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Plany miejscowe są potwierdzeniem realizacji lokalnych potrzeb, w zdecydowanej większości w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zatwierdzone plany miejscowe w rejonach:

- Al. J. Piłsudskiego, ul. Przytkowskiego,
- Ul. Dygasińskiego, ul. Słowiańskiej,
- Ul. Sienkiewicza,

Mają za zadanie ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowanie obszarów, które w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, były przeznaczone pod zabudowę.

Uszczegółowienie to, ma być realizowane m.in. poprzez wprowadzenie nowych wewnętrznych układów komunikacyjnych; ponadto zapisy tych planów dopuszczają realizację zabudowy jednorodzinnej dość ekstensywnej, równocześnie pozwalają na wprowadzenie form zwartej zabudowy jednorodzinnej, realizowanej systemem zorganizowanym.

Założeniami planów, jest stworzenie wyraźnych zapisów określających skalę i formy zabudowy, tak by realizowana w różnym czasie przez różnych inwestorów, stworzyła kompozycyjnie zharmonizowaną przestrzeń miejską.

Tereny z przeznaczeniem pod funkcje przemysłowe, produkcyjne, składowe, bazy sprzętu, zlokalizowano na terenach:

- przy ul. Strażackiej,
- przy ul. Przemysłowej (dawna baza LHS)
- w miejscowości Podchojny

Taka lokalizacja, wynikała z przesądzenia o budowie zakładu przemysłowego „Euroubojnia”, rozbudowie istniejącego browaru „Strzelec” jak i uporządkowania stanu istniejącego tj. bazy sprzętowo – biurowej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Kielcach.

Na terenach wiejskich, takich jak :

- Lasków – Wilanów,
- Łączyn,
- Jasionna,
- Piaski,
- Potok Wielki i Potok Mały,
- Książę – Skroniów.

wprowadzono nowe tereny z przeznaczeniem pod budownictwo zagrodowe z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej ; obszary te, zostały wprowadzone do planu miejscowego na skutek indywidualnych wniosków osób fizycznych.

W kolejnych latach realizacja nowych planów miejscowych, winna obejmować m.in. działania takie jak:

- Wykup terenów, które z zatwierdzonych planach miejscowych przeznaczone są pod drogi publiczne, tereny zielonej przestrzeni publicznej, publiczne ciągi piesze,
- Realizacja infrastruktury technicznej,

Kryterium oceny zgodności przedmiotowych planów miejscowych z przepisami prawa są odnoszące się do tych dokumentów zapisy art. 15 oraz art. 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz § 3, 4, 7 i 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy sporządza wójt gminy zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Plan taki winien zawierać część tekstową oraz graficzną. Zgodnie z art.15 ust. 2 ww. ustawy plan miejscowy określa obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt.8;
- 4) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 5) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Z kolei zgodnie z art. 16 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy określają w § 3 zakres tekstu projektu planu, precyzując, że powinien zawierać:

- 1) określenie podstawy prawnej podjęcia uchwały, o której mowa w art.20 ust.1 ustawy;
- 2) określenie granic obszaru objętego uchwałą;
- 3) określenie integralnych części uchwały;
- 4) ustalenia, o których mowa w art.15 ust.2 i 3 ustawy.

§ 4 ww. rozporządzenia ustala wymogi dotyczące stosowania standardów w zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny

zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:

a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.),

b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;

7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;

10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonane;

11) ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, powinny zawierać opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;

12) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy i zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;

13) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 1 ustawy, przy czym wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

§ 7 ww. rozporządzenia określa zakres rysunku planu i stanowi, że rysunek planu powinien zawierać:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego;
- 2) określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;
- 3) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) granice administracyjne;
- 5) granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych;
- 6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;
- 8) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;
- 9) w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami projektu planu miejscowego.

§ 9 ww. rozporządzenia określa, że barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować w projekcie rysunku planu miejscowego określono w załączniku nr 1 do tego rozporządzenia. Poza tym przy sporządzaniu projektu rysunku planu miejscowego stosuje się podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych oraz elementów zagospodarowania przestrzennego określone w Polskiej Normie PN-B-01027 z 11 lipca 2002 r. W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowania w projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych. W przypadku, gdy projekt rysunku planu miejscowego sporządzony w jednobarwnej technice graficznej wyjaśnia wystarczająco ustalenia projektu planu miejscowego, stosowanie barwnych oznaczeń nie jest wymagane.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Jędrzejów były sporządzone w trybie przepisów poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. nie spełniają wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na:

- brak dla wszystkich terenów symboli literowych i cyfrowych, gdyż tereny, do których odnoszą się jedynie ustalenia ogólne zostały oznaczone jedynie symbolami literowymi,
- brak dla niektórych terenów linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
- brak obiektów kwalifikowanych jako dobra kultury współczesnej,
- brak ustaleń dla przestrzeni publicznej,
- na części planów brak wyrysu ze studium,
- brak opracowań ekofizjograficznych oraz prognoz skutków finansowych uchwalenia planów miejscowych.

Generalnie, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane na terenie miasta i gminy Jędrzejów choć nie dostosowane są do aktualnych wymogów prawnych (ustawy i rozporządzenia) zawierają ustalenia, które zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju obszaru.

Opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie były wymagane w okresie sporządzania tych planów miejscowego.

Przepisami odrębnymi, które w sposób szczególny odnoszą się do planu miejscowego są: Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62, poz. 627, z późn. zm.), która w rozdziale VII zawiera przepisy dotyczące ochrony środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji.

*art. 71 ww. ustawy stanowi:*

1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

2. W koncepcji, strategiach, planach i studiach, o których mowa w ust. 1, w szczególności:

- 1) określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu;
- 2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć, umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska.

3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz **miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- / 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w **miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w **miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego** określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

4. Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

5. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

Należy stwierdzić, że powyższy zapisy ustawy znajdują jedynie częściowe odzwierciedlenie w zapisach opracowanych planów miejscowych z uwagi na brak opracowania ekofizjograficznego, które ani dla potrzeb studium ani planu miejscowego nie było sporządzane. Spowodowane to było brakiem takiego obowiązku wynikającego z przepisów prawa w okresie sporządzania planów miejscowych.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162, poz. 1568, która rozdziale 2 dotyczącym form i sposobów ochrony zabytków zawiera przepisy art.18 ust 1, które stanowią, że ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Art. 18 ust. 2 stanowi, że w miejscowych planach, o których mowa w ust. 1 w szczególności uwzględnia krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Poza tym zgodnie z art. 19 ust. 1 tej ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę:

- zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
- innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- parków kulturowych.

Zgodnie z art. 19 ust. 2 i 3 tej ustawy w przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; w planie miejscowym ustala się, w zależności od potrzeb strefy ochrony konserwatorskiej.

#### **Wnioski :**

- zmiana przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego, nie skutkuje koniecznością zmiany (aktualizacji) obowiązujących planów miejscowych, aczkolwiek należy zdawać sobie sprawę z brakiem pewnych elementów określonych w obowiązujących przepisach,

- zasadnym jest wykonanie wyprzedzającego w stosunku do ew. aktualizacji studium opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy Jędrzejów (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego), tak, aby to opracowanie mogło służyć obu dokumentom,

## 5. Przewidywane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

### **Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o warunkach zabudowy i decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

Ustawodawca przewidział sytuację, w której znalazła się część gmin po 1 stycznia 2004 r. W ustawie została zmieniona dotychczasowa procedura lokalizowania inwestycji w przypadku braku planu miejscowego. Procedura ta, zgodnie z założeniami ustawy została uproszczona i podporządkowana zasadom ładu przestrzennego.

W przypadku braku planu miejscowego decyzja o pozwoleniu na budowę musi zostać poprzedzona uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja taka może zostać wydana jedynie wówczas, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań, dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, teren ma dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu jest wystarczające, jest on objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wymagania te powodują z jednej strony, że bardziej skuteczna stała się ochrona terenów gminy przed rozproszoną urbanizacją, z drugiej zaś strony zdarzają się przypadki, że niemożliwa staje się zabudowa terenów parcelowanych i uzbrojonych na podstawie obowiązującego do 31 grudnia 2003 r. planu ogólnego.

Zamierzenia inwestycyjne na podstawie wydanych w/w decyzji zostały zrealizowane lub będą zrealizowane i wpłynęły na zmiany w zagospodarowaniu gminy, ale nie wpłynęły na potrzebę zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ani na sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią jedną z istotnych grup dokumentów charakteryzujących proces realizacji polityki przestrzennej określonej w „Studium”. Stanowią przesłankę do uruchomienia procesu fizycznej realizacji obiektów i układów liniowych, a w konsekwencji i zmian w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Dla potrzeb niniejszej analizy wybrano decyzje pochodzące z ostatnich czterech lat (2003, 2004, 2005, 2006).

W prowadzonych przez Urząd Miejski rejestrach wymienionych jest blisko sześćset pozycji, ale w poniższych zestawieniach pominięto pozycje mało istotne dla celów analizy.

Kwalifikacja decyzji do poniżej wymienionych grup ma charakter bardzo roboczy, ale przydatny dla wskazania do zachodzących zjawisk.

Ilość analizowanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ich struktura za lata 2004, 2005 i 2006 przedstawia się następująco:

| <b>Rok</b>  | <b>Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</b> |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2004        | 27                                                                                |
| 2005        | 16                                                                                |
| 2006        | 14                                                                                |
| 2004 – 2006 | 57                                                                                |

Powyższe decyzje dotyczyły następujących przedsięwzięć:

- budowa sieci wodociagowych i kanalizacyjnych – 12 decyzji tj. 21,0 %
- budowa i rozbudowa sieci energetycznych – 6 decyzji tj. 10,5 %
- budowa i rozbudowa sieci telefonicznych – 3 decyzje tj. 5,3 %
- budowa sieci oświetlenia ulicznego – 11 decyzji tj. 19,3 %
- budowa sieci ciepłowniczych – 2 decyzje tj. 3,5 %
- budowa, rozbudowa dróg, ciągów pieszych – 10 decyzji tj. 17,5 %
- budowa obiektów kubaturowych – 8 decyzji tj. 14,0 %
- inne – 5 decyzji tj. 8,9 %

| <b>Rok</b>  | <b>Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy</b> |
|-------------|----------------------------------------------------|
| 2003        | 59                                                 |
| 2004        | 116                                                |
| 2005        | 149                                                |
| 2006        | 188                                                |
| 2004 – 2006 | <b>512</b>                                         |

Powyższe decyzje dotyczyły następujących przedsięwzięć:

- budownictwa mieszkaniowego – 286 decyzji tj. 55,8 %
- budownictwa usługowego, handlowego – 51 decyzji tj. 10,1 %
- budownictwa produkcyjnego – 35 decyzji tj. 6,8 %
- obiekty infrastruktury technicznej – 25 decyzji tj. 4,8 %
- inne (gospodarcze, garażowe) – 115 decyzji tj. 22,5 %

Z powyższych klasyfikacji (przeprowadzonych dla potrzeb niniejszej analizy) wynika, że:

- znaczny udział w strukturze wydawanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego ma realizacja sieci infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, sieci energetycznych, oświetlenia; jest to dobra tendencja, która jest związana z podniesieniem standardu mieszkaniowych i bytowych, jak również stanowi istotny element w możliwości rozwijania wszelkich form działalności gospodarczej,
- inwestycje w dziedzinie drogownictwa w znacznym stopniu związane są z rozbudową, przebudową istniejących ciągów komunikacyjnych różnych kategorii (powiatowe, gminne);
- realizacja obiektów kubaturowych w grupie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego (obiekty oświatowe, służby zdrowia, administracji) świadczy o tendencji podnoszenia poziomu i standardu świadczenia usług publicznych,
- bardzo istotny, wręcz podstawowy, udział w strukturze decyzji zajmują kwestie związane z budownictwem mieszkaniowym, głównie jednorodzinnym; budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne jest reprezentowane marginalnie.
- znaczna część działań modernizacyjnych dotyczących budynków mieszkalnych to zmiany konstrukcji dachu, adaptacja poddaszy na cele mieszkaniowe, przebudowa klatek schodowych, dobudowa werand, ganków, co wiąże się z podnoszeniem bezpieczeństwa użytkowanych obiektów, wygodą, a także estetyką obiektów i nieruchomości,
- istotny udział w strukturze wydawanych decyzji o warunkach zabudowy mają inwestycje związane z budową budownictwa gospodarczego, garażowego, które stanowi w większości przypadków uzupełnienie istniejących działek zabudowanych,
- Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy związanych z realizacją obiektów usługowych i handlowych wskazuje na dużą aktywność inwestorów w tej dziedzinie; działalność ta to różnorodne formy działalności w szczególności lokalizowane w centrum miasta w obszarach staromiejskim i śródmiejskim,
- Obiekty infrastruktury technicznej do budynków, posesji to przede wszystkim podnoszenie standardu istniejących obiektów, a więc niejako wyrównywanie zaległości w poziomie warunków cywilizacyjnych, a ponadto wyprzedzające działania w stosunku do pełnej realizacji obiektów (głównie mieszkaniowych).
- w strukturze wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji o charakterze produkcyjnym znaczną część stanowią inwestycje produkcyjne związane z zabudową zagrodową na terenie wiejskim;
- na terenie miejskim w dziedzinie inwestycji produkcyjnych godnymi uwagi są inwestycje związane z rozbudową browaru „Strzelec”, rozbudową „Eurubojni”; lokalizacja innych obiektów produkcyjnych na terenie miasta występuje w ilości nieznacznej i jest związana z realizacją niewielkich zakładów rzemieślniczych, warsztatów;
- ilość i struktura decyzji o warunkach zabudowy wykazują znaczną stabilność. Przeważają decyzje dotyczące budownictwa jednorodzinnego i działania związane z przyłączami wod.-kan. – elektr., a więc z podnoszeniem warunków życia i poziomu cywilizacyjnego,

Przestrzenne rozmieszczenie lokalizacji terenów objętych decyzjami upoważnia do stwierdzenia, że:

- miała miejsce wyraźna koncentracja działań inwestycyjnych, modernizacyjnych na obszarze śródmiejskim, co jest zgodne z określoną tezą w „Studium” o potrzebie uporządkowania centrum miasta,
- rozmieszczenie obiektów usługowych, handlowych wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego miasta ul.11-Listopada oraz w otoczeniu Pl.T.Kościuszki, jako najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie terenów,

- widoczny jest ruch budowlano-modernizacyjny w rejonie istniejących osiedli domów jednorodzinnych – os. Zamoście, Murawiec, Zielonki
- realizacja obiektów produkcyjnych, warsztatowych, magazynowych w zachodniej i południowo – zachodniej części miasta, co jest zgodne ze studium w których te tereny przewiduje się pod działalność gospodarczą, przemysł,

Podnoszenie standardu zabudowy jest zgodne z ustaleniami „Studium”, w których zapisano, że generalnym celem polityki przestrzennej miasta jest ukierunkowywanie procesu podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców miasta ... (a więc także wyposażenia mieszkań w media komunalne, estetyka zabudowy terenów, ład przestrzenny).

Dominują niewielkie założenia inwestycyjne i modernizacyjne, co jest wyrazem nowych form inwestowania. Wielkie założenia przestały już dominować.

Można jednak przyjąć, że w razie konsekwentnej realizacji założeń rewitalizacyjnych w następnych latach pojawić się mogą decyzje zawierające nowe treści. Uznać także można, że realizacje będą przede wszystkim oparte o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dużych założeń usługowych, rekreacyjnych, wytwórczych, mieszkaniowych, infrastrukturalnych.

## 6. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

W okresie 2003 – 2006 do Urzędu Miejskiego wpłynęło 36 wniosków w sprawie opracowania bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały zarejestrowane w rejestrze prowadzonym przez Burmistrza.

Wnioski te dotyczyły wprowadzenia następującego rodzaju zabudowy:

- budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego – 19 wniosków,
- budownictwa usługowego/handlowego – 9 wniosków,
- budownictwa zagrodowego – 3 wnioski
- budowy stacji paliw – 4 wnioski
- uwzględnienia w planach lokalizacji ogródków działkowych – 1 wniosek

| L.p. | Lokalizacja                           | Przedmiot wniosku                                                              | Rozstrzygnięcie                                                              |
|------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Potok Wielki                          | Możliwości lokalizacji zabudowy mieszkalnej                                    | Na podstawie studium opracowanym przez gminę zaopiniowano negatywnie         |
| 2    | ul. Głowackiego Jasionka              | Możliwości lokalizacji zabudowy mieszkalnej                                    | Na podstawie studium opracowanym przez gminę zaopiniowano negatywnie         |
| 3    | Łysaków Drugi                         | Możliwości lokalizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej                     | Na podstawie studium opracowanym przez gminę wniosek zaopiniowano negatywnie |
| 4    | Lasków                                | Możliwości realizacji zabudowy mieszkalnej                                     | Na podstawie studium opracowanym przez gminę wniosek zaopiniowano negatywnie |
| 5    | Chorzewa                              | Możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej                                     | Na podstawie studium opracowanym przez gminę wniosek zaopiniowano negatywnie |
| 6    | Ul. Jasionka                          | Możliwości lokalizacji zabudowy mieszkalno-usługowej-handlowej                 | Na podstawie studium opracowanym przez gminę wniosek zaopiniowano negatywnie |
| 7    | Raków                                 | Możliwości lokalizacji mieszkalnej jednorodzinnej                              | Na podstawie studium opracowanym przez gminę wniosek zaopiniowano negatywnie |
| 8    | ul. Przypkowskiego i ul. Piłsudskiego | Możliwość realizacji sklepu wielkopowierzchniowego i stacji paliw              | Wniosek zaopiniowano pozytywnie – nadano procedurę zmiany planu miejscowego  |
| 9    | Mnichów                               | Możliwości lokalizacji stacji tankowania samochodów gazem                      | Na podstawie studium opracowanym przez gminę wniosek zaopiniowano negatywnie |
| 10   | Chorzewa                              | Możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej                                      | Wniosek zaopiniowany negatywnie                                              |
| 11   | ul. Dygasińskiego                     | Możliwości użytkowania przedmiotowego terenu jako zagroda rolnicza i pole orne | Na podstawie studium opracowanym przez gminę wniosek zaopiniowano negatywnie |

|    |                                          |                                                                                                                                   |                                                                                      |
|----|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | Wólka                                    | Możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej                                                                                        | Na podstawie studium opracowanym przez gminę złożony wniosek zaopiniowano negatywnie |
| 13 | Mnichów                                  | Możliwości obsługi ruchu turystycznego                                                                                            | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 14 | Ignacówka                                | Przeznaczenie tego terenu na cele budownictwa mieszkaniowego                                                                      | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 15 | ul. Słowiańskiej                         | Przeznaczenie tego terenu na cele budownictwa mieszkaniowego                                                                      | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 16 | Lasków                                   | Przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe                                                                            | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 17 | Lasków                                   | Przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkalne                                                                              | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 18 | Raków                                    | Przeznaczenie tego terenu pod lokalizację stacji paliw                                                                            | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 19 | Skroniów                                 | Przeznaczenie tego terenu pod lokalizację usług                                                                                   | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 20 | Ul. Dygasińskiego                        | Budownictwo przemysłowo-usługowe                                                                                                  | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 21 | ul. Słowiańskiej                         | Możliwości lokalizacji budownictwa mieszkaniowego                                                                                 | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 22 | Al. J. Piłsudskiego, ul. Przypkowskiego, | Możliwość budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług i drobnego handlu                                                     | Wniosek został bez rozpatrzenia                                                      |
| 23 | Al. J. Piłsudskiego, ul. Przypkowskiego, | Przedmiot złożonego wniosku dotyczy podjęcia procedur pod kątem wprowadzenia funkcji mieszkalnictwa, usług, handlu, administracji | Wniosek został bez rozpatrzenia                                                      |
| 24 | Lasków                                   | Możliwości realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej                                                                         | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 25 | Podchojny                                | Możliwość prowadzenia działalności związanej z obsługą ruchu po trasie drogi nr 7                                                 | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 26 | Ul. Polna                                | Możliwości realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej                                                                         | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 27 | Ul. Jasionka Głowackiego                 | Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej                                                                                       | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 28 | Jasionna                                 | Możliwości realizacji inwestycji polegającej na budowie stacji tankowania samochodów                                              | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 29 | ul. Klasztorna                           | Działalność produkcyjną : obróbka kamienia, wyrób parapetów                                                                       | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 30 | Skroniów                                 | Możliwości lokalizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej                                                                        | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 31 | ul. Przemysłowa                          | Możliwości zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem istniejących ogrodów działkowych                                      | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 32 | ul. Dygasińskiego                        | Przekształcenie na działkę przeznaczoną pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne                                                  | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 33 | ul. Kielecka                             | Możliwość realizacji zabudowy związanej z prowadzeniem działalności handlowej                                                     | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 34 | ul. Przypkowskiego i ul. 11 Listopada    | Możliwość realizacji pawilonu handlowo-usługowego                                                                                 | Wniosek niekompletny i pozostał bez rozpatrzenia                                     |
| 35 | Brynica Sucha                            | Możliwości lokalizacji budownictwa mieszkaniowego i zagrodowego                                                                   | Wniosek został zarejestrowany                                                        |
| 36 | Ul. Dygasińskiego                        | Możliwość realizacji zabudowy: Przemysłowej, zabudowy usługowej i handlowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej                  | Wniosek został zarejestrowany                                                        |

Spośród wyżej wyszczególnionych wniosków, 10 zostało rozpatrzonych negatywnie ze względu na niezgodność z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jędrzejów, zatwierdzonym uchwałą nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r.

Niezgodność ta, dotyczyła przypadków lokalizacji działek objętych wnioskiem na terenach projektowanych ciągów komunikacyjnych, rolniczych przestrzeni produkcyjnych czy zielonych przestrzeni publicznych.

Cztery wnioski złożone do Urzędu Miejskiego, zostały pozostawione bez rozpatrzenia ze względu na brak wymaganych dokumentów i nie uzupełnienie przez wnioskodawcę we wskazanym terminie.

Pozostałe wnioski zostały zarejestrowane i ich rozpatrzenie powinno być dokonane na etapie sporządzania aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów czy planu miejskiego w przypadku przystąpienia przez gminę do jego opracowania.

Analiza tych wniosków wykazała, iż w większości przypadków zachodziła sprzeczność z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów co skutkowało brakiem możliwości podjęcia procedury opracowania planu miejscowego, w kontekście zapisu w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wymogu zgodności planu miejscowego ze studium.

Zatem ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie tych wniosków, winno być wykonane na etapie sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów.

## **7. Postępy w realizacji planów miejscowych i wieloletni plan ich sporządzania**

Aktualnie w Urzędzie Miejskim (kwiecień 2007 r.) prowadzona jest procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy Al. J. Piłsudskiego, ul. Przypkowskiego i Szkołą Podstawową Nr 2 na obszarze miasta Jędrzejów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/336/01 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 6 września 2001 r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 114 poz. 1360 z dnia 08.11.2001 r.).

Projekt zmiany planu miejscowego na tym obszarze przewiduje lokalizację terenów usług komercyjnych przeznaczonych do rozmieszczenia obiektów usługowych o funkcjach handlu, z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług rzemieślniczych, gastronomii, administracji, służby zdrowia, kultury i rekreacji z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej powyżej parteru wraz z urządzeniami budowlanymi, parkingami o zgrupowaniu miejsc postojowych w ilości nie przekraczającej 300, dla samochodów osobowych, stacją transformatorową oraz zjazdami publicznymi.

Przedmiotem ustaleń szczegółowych planu są:

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

W tej procedurze zostały wykonane następujące czynności wymagane art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) o przystąpieniu do sporządzenia planu w sposób właściwy zawiadomiono osoby fizyczne i prawne, organy właściwe do opiniowania i uzgadniania.
- 2) sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ulicy Przypkowskiego i Al. J. Piłsudskiego wraz z prognozą oddziaływania skutków realizacji tegoż planu na środowisko przyrodnicze; zbadano zgodność rozwiązań planu z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów,
- 3) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 4) zaopiniowano projekt planu z właściwymi organami i instytucjami,
- 5) uzgodniono projekt planu z właściwymi organami i instytucjami,
- 6) wyłożono projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze do publicznego i przeprowadzono debatę publiczną.

W związku z tym projekt uchwały Rady Miejskiej w Jędrzejowie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy Al. J. Piłsudskiego, ul. dr

F.Przypkowskiego i Szkołą Podstawowa Nr 2 na obszarze miasta Jędrzejów spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia przez Radę Miejską w Jędrzejowie.

Inną procedurą planistyczną prowadzoną przez Burmistrza miasta Jędrzejowa jest opracowanie planu dokonywane na skutek podjęcia przez Radę Miejską w Jędrzejowie uchwały Nr VII/37/07 z dnia 6 marca 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Jędrzejowie w rejonie Domu Kultury ograniczonego Al. Piłsudskiego, ul. 3-Maja, ul. Dr. Kwarty i ul. Kacpra Niemirskiego.

Obszar objęty uchwałą, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów jest zlokalizowany na obszarze wchodzącym w skład obszaru wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej preferowanego do przekształceń, a także częściowo na obszarze zabudowy staromiejskiej.

Na tym terenie m.in. przewiduje się takie funkcje jak: administracja, oświata, kultura, służba zdrowie, handel, usługi oraz jako funkcja towarzysząca mieszkalnictwo.

Sporządzenie planu miejscowego umożliwi m.in. ustalenie czytelnych relacji, ustalenie zasad kompozycji przestrzennej, rozwiązanie problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

Aktualnie procedura ta jest na początkowym etapie i obecnie zbierane są wnioski i opinie od osób fizycznych i prawnych, instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania niezbędne do sformułowania propozycji rozwiązań w projekcie planu miejscowego.

W kwestii sporządzenia wieloletniego planu sporządzania planów miejscowych na terenie miasta i gminy Jędrzejów, należy wyjaśnić, realizacja planów miejscowych ściśle jest powiązana z ustaleniami w zakresie polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jak już wcześniej wykazano w rozdziale 4.1, obowiązujące studium wymaga aktualizacji w znacznym zakresie m.in. w kwestii zdefiniowania obszarów przestrzeni publicznych czy też określenia innych terenów, skutkujących obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, stosownie do ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym wieloletni plan sporządzania planów miejscowych winien być wykonany po aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym to zostaną przeanalizowane wszystkie uwarunkowania wynikające z obecnie obowiązujących przepisów ustaw i rozporządzeń, co da możliwość zdefiniowania najbardziej optymalnych i racjonalnych rozwiązań.

W późniejszy okresie głównym kryterium wg którego wyznaczone zostaną tereny do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego będą:

ustalenia „nowego” studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów, złożone wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także ruch inwestycyjny wyrażany ilością wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niemniej w wyniku wykonanej analizy po uwzględnieniu wszystkich dokumentów o charakterze planistycznym, lokalnych uwarunkowań i polityki samorządu, wskazuje się dwa obszary na terenie miasta Jędrzejowa, które w pierwszej kolejności winny być objęte planami miejscowymi.

- Teren śródmieścia miasta Jędrzejowa, pełnej ochrony konserwatorskiej „A” w skład którego wchodzi średniowieczny układ urbanistyczny staromiejski wraz z zespołem kościoła p.w. Św. Trójcy. W opracowanym planie miejscowym dla tego terenu, m.in. należy założyć bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich, utrzymanie funkcji handlu, usług i kultury w połączeniu z funkcją mieszkalną. Obszar ten zlokalizowany jest w rejonie ul.11-Listopada, Partyzantów, Kieleckiej, Jana Pawła II, Pińczowskiej, Głowackiego, Kilińskiego,
- Teren ograniczony ul. Przemysławą, Przypkowskiego i Partyzantów oraz południową granicą administracyjną miasta; w obszarze tym należy przewidzieć tereny inwestycyjne pod działalność gospodarczą, budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne, tereny lokalizacji obiektów oświatowych i rekreacyjnych; obszar ten jest tym bardziej predestynowany do opracowania planu miejscowego z uwagi na politykę gminy zmierzającą do przyciągania inwestorów zewnętrznych czego wyrazem m.in. jest wydana decyzja w 2006 r. dotycząca budowy infrastruktury technicznej pod przyszłe tereny inwestycyjne w południowej części miasta Jędrzejów z zakresem obejmującym: budowę dróg, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, oświetlenia ulic,

Spośród terenów wiejskich gminy Jędrzejów, po analizie dokumentacji planistycznej plany miejscowe należy opracowywać w pierwszej kolejności dla terenów o największej aktywności inwestycyjnej, do których należą sołectwa: Sudoł, Skroniów, Lasków – Wilanów, Raków, Przysław.

W dalszej kolejności należałoby sukcesywnie opracowywać miejscowe plany na pozostałe obszary sołectw gminy.

Innym wariantem dla obszaru gminy jest jednorazowe przystąpienie do sporządzania planu miejscowego wszystkich sołectw gminy.

Określona polityka w zakresie sporządzania planów miejscowych warunkowana jest głównie stabilnością zapisów obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i przepisów z nią związanych.

Przy istotnych zmianach ustawy lub nowych ustawach według dostępnych ich wariantów projektowych kolejność realizacji planów miejscowych może ulec istotnym zmianom.

Taka sytuacja może również zaistnieć w zależności od kondycji budżetu gminy lub innych ważnych powodów z punktu widzenia interesu gminy.

## PODSUMOWANIE

W wyniku dokonania analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów zatwierdzonego uchwałą nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r. oraz obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta i gminy Jędrzejów uchwalonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), należy stwierdzić co następuje:

- konieczne jest dostosowanie (aktualizacja) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Jędrzejów do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia, zwłaszcza w kontekście obowiązującego obecnie wymogu zgodności planu miejscowego z zapisami studium;
- zasadnym jest wykonanie wyprzedzająco w stosunku do ew. aktualizacji studium opracowania ekofizjograficznego dla obszaru gminy Jędrzejów (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego), tak, aby to opracowanie mogło służyć obu dokumentom,
- aktualizacji wymaga część studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dotycząca uwarunkowań, zwłaszcza w powiązaniu z dokumentami o znaczeniu regionalnym (plan zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego) oraz gminnymi programami związanymi z gospodarką przestrzenną, gospodarką wodną oraz ochroną środowiska, a także ochroną zabytków i zagospodarowanie przestrzeni publicznej,
- zmiana studium winna być uzupełniona o uzasadnienie i syntezę (zgodnie z wymogami rozporządzenia).
- zasadnym byłoby opracowanie gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta i gminy
- zmiana przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego, nie skutkuje koniecznością zmiany (aktualizacji) obowiązujących planów miejscowych, aczkolwiek należy zdawać sobie sprawę z brakiem pewnych elementów określonych w obowiązujących przepisach,
- wieloletni plan sporządzania planów miejscowych winien być wykonany po aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym to zostaną przeanalizowane wszystkie uwarunkowania wynikające z obecnie obowiązujących przepisów ustaw i rozporządzeń, co da możliwość zdefiniowania najbardziej optymalnych i racjonalnych rozwiązań.
- Po analizie wszystkich dokumentów o charakterze planistycznym, lokalnych uwarunkowań i polityki samorządu, postuluje się opracowania planów miejscowych w pierwszej kolejności na dwóch obszarach na terenie miasta Jędrzejowa:
  - Teren śródmieścia miasta Jędrzejowa, pełnej ochrony konserwatorskiej „A” w skład którego wchodzi średniowieczny układ urbanistyczny staromiejski wraz z zespołem kościoła p.w. Św. Trójcy,
  - Teren ograniczony ul. Przemysławą, Przytkowskiego i Partyzantów oraz południową granicą administracyjną miasta; w obszarze tym należy przewidzieć tereny inwestycyjne pod działalność gospodarczą, budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne, tereny lokalizacji obiektów oświatowych i rekreacyjnych,