

**CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA
PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY JASTRZĄB**



ŁÓDŹ, GRUDZIEŃ 2025

Spis treści

1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	5
2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia	17
3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym: gminny katalog stref planistycznych (profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2)	20
4. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b:	27
4.1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii Rozwoju Gminy Jastrząb	27
4.2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	27
4.3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania:	29
a. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania form ochrony przyrody oraz ich otulin	29
b. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału	30
c. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów gruntów zmeliorowanych	30
d. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy	30
e. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania stref ochronnych ujęć wody.....	31
f. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych	31

g. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi	31
h. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji	33
i. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej	34
j. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	34
k. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.....	36
l. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	36
m. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ograniczonego użytkowania	36
n. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	37
o. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji	37
p. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją	37
q. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych	37
r. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	38

s. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	38
4.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	39
4.5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych	39
4.6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska	40
4.7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	42

1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z brzmieniem art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej upzp):

„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”

Zatem wyznaczanie stref planistycznych w niniejszym planie ogólnym rozpoczęto od wyznaczania stref dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej. Strefy te wyznaczono więc w pierwszej kolejności na obszarach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalały przeznaczenie terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a więc na terenach oznaczonych symbolami:

1. w uchwale nr XLIII/157/2010 z dnia 21 maja 2010 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej położonych w sołectwie Jastrzęb w gminie Jastrzęb:
 - 1) MN1, MN2 (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„przeznaczenie podstawowe terenu: mieszkalnictwo jednorodzinne”*)
2. w uchwale nr XXVII/202/2017 z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 360, 361, 362/1 oraz 363 w obrębie Jastrzęb, gmina Jastrzęb:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”*)
3. w uchwale nr XLIV/315/2018 z dnia 24 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla zabudowy jednorodzinnej Gminy Jastrzęb, zmieniona uchwałą nr XVIII/138/2020 z dnia 26 czerwca 2020 r.:
 - 1) MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”*)
4. w uchwale nr XLV/324/2018 z dnia 3 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Gąsawy Rządowe, gmina Jastrzęb – część nr 1:

- 1) 1MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”)

Równolegle w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (zwany dalej OUZ) wyznaczony w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Granice OUZ rozszerzono uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia. W miejscach, w których obowiązujące plany miejscowe nie umożliwiały realizacji funkcji mieszkaniowej a w których wyznaczono granice OUZ, wyznaczono również wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

Następnie, zgodnie z art. 13d. ust. 2 upzp, zgodnie z którym:

„2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”,

przystąpiono do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

Sposób obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, został uregulowany w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w sposób następujący:

„11.Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) *chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”*

Zliczono zatem powierzchnię wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych
SW	0 ha
SJ	132,1013 ha
SZ	0,9007 ha

TERENY NIEZABUDOWANE I LUKI W ZABUDOWIE W STREFACH SW, SJ I SZ



Następnie przeanalizowano znajdujące się na obszarze gminy tereny zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Analizy takiej dokonano dla dwóch grup terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. W tym celu wybrano po 3 reprezentatywne tereny z każdej grupy, dla których obliczono wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy. Nie dokonuje się analizy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ponieważ nie wyznacza się nowych terenów o tej funkcji, tylko uwzględnia się istniejące tereny.

Ze względu na niewielkie pokrycie gminy planami miejscowymi zdecydowano o przyjęciu wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego, a więc: 1,0 dla strefy SW, 0,7-1,0 dla strefy SJ oraz 0,7 dla strefy SZ.

Zatem wybierając tereny zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, wybrano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o stosunkowo najwyższej nadziemnej intensywności zabudowy.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej:

ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NR 1

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NR 2

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NR 3

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI

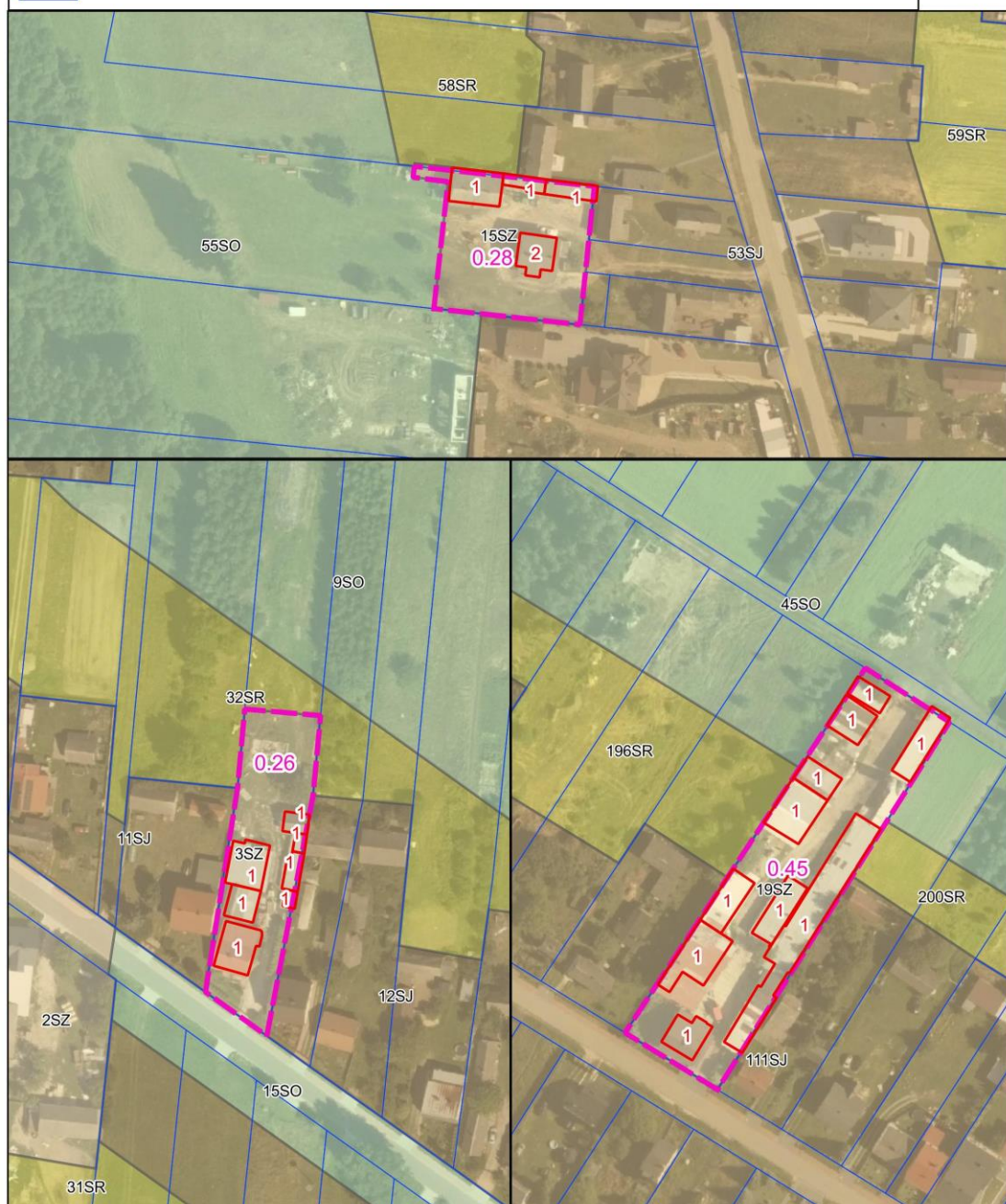


Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nr 1 wyniósł 0,28, na obszarze nr 2 – 0,18, a na obszarze nr 3 – 0,31. Z kolei średni wskaźnik nadziemnej intensywności na wszystkich analizowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniósł 0,26.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej zagrodowej:

ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY OBSZAR ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0,3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze zabudowy zagrodowej wyniósł 0,33.

Uznaje się zatem, iż powyższa średnia wartość wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy w terenach zabudowanych, jest wartością planowaną na terenach niezabudowanych położonych w wyznaczonych strefach SJ i SZ.

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w gminie Jastrzęb obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wartość 0,75 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Jastrzęb wynosi 30,2 m².

Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej	Całkowita powierzchnia użytkowa	Szacowana liczba mieszkańców	Powierzchnia	Gęstość zaludnienia
a	b=a*0,75	c=b/30,2	d	e=c/d
7 135 m ²	5351,25 m ²	177,19	3,1094 ha	57,0 os/ha

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową zagrodową w gminie Jastrzęb obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej na terenach zagrodowych przyjęto wartość 0,75 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Jastrzęb wynosi 30,2 m².

Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej	Całkowita powierzchnia użytkowa	Szacowana liczba mieszkańców	Powierzchnia	Gęstość zaludnienia
a	b=a*0,75	c=b/30,2	d	e=c/d
548 m ²	343,5 m ²	11,37	0,7115 ha	15,0 os/ha

Zgodnie z §3 ust. 11 ww. rozporządzenia przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w strefach mieszkaniowych możliwe jest uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Poniżej przedstawiono zatem prognozowane proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w strefach SJ oraz SZ.

Strefa SJ:

- funkcja usługowa: 5%,
- funkcja komunikacyjna: analizując reprezentatywne obszary gminy o chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, a także biorąc pod uwagę fakt, iż docelowa szerokość dróg wewnętrznych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędna dla zapewnienia im właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, powinna wynosić 10m, uznaje się iż tereny te będą stanowić 10% powierzchni strefy,
- zieleń urządzona: 5%,
- infrastruktura techniczna: 2%
- zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej: 5%
- ogródki działkowe: związku z faktem, iż strefa SJ wyznaczona jest na obszarze wiejskim, na którym to niemal każdy właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje powierzchnią biologicznie czynną, możliwą do zagospodarowania w formie ogrodu, uznaje się jako bardzo niskie prawdopodobieństwo realizacji funkcji ogródków działkowych, przyjmując tym samym iż będą one stanowić nie więcej niż 1% powierzchni,
- lasy i wody: w oparciu o powierzchnię użytków leśnych oraz użytków stanowiących wody śródlądowe w strefie SJ uznano iż funkcja ta zajmie nie więcej niż 1%
- **funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 71%,**

Strefa SZ:

- funkcja produkcji w gospodarstwach rolnych: 5%,
- funkcja akwakultury i obsługi rybactwa: 5%,
- wielkotowarowa produkcja rolna: 5%,
- funkcja komunikacji: 5%,
- zieleń urządzona: 5%,
- infrastruktura techniczna: 2%
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy: 1%
- ogródki działkowe: związku z faktem, iż strefa SZ wyznaczona jest na obszarze wiejskim, na którym to niemal każdy właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje powierzchnią biologicznie czynną, możliwą do zagospodarowania w formie ogrodu, uznaje się jako bardzo niskie prawdopodobieństwo realizacji funkcji ogródków działkowych, przyjmując tym samym iż będą one stanowić nie więcej niż 1% powierzchni
- teren biogazowni: 0%,
- funkcja usługowa: 5%,

- zieleń naturalna: 5%,

- lasy i wody: w oparciu o powierzchnię użytków leśnych oraz użytków stanowiących wody śródlądowe w strefie SZ oraz przyjmując, iż ich funkcja zostanie zachowana, uznano iż funkcja ta zajmie nie więcej niż 2%,

- funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy zagrodowej: 59%.

Biorąc pod uwagę, że powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w gminie Jastrzęb wynosi 132,1013 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SJ oraz 0,9007 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SZ, wykorzystując oszacowany powyżej udział funkcji mieszkalnej przyjmuje się powierzchnię terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie), które zostaną przeznaczone do zabudowy pod funkcję mieszkaniową na poziomie 93,7919 ha dla obszarów SJ oraz na poziomie 0,5314 ha dla obszarów SZ. Na podstawie otrzymanych powierzchni oraz obliczonej w tabeli powyżej gęstości zaludnienia przyjmuje się, że:

- chłonność terenów SJ wynosi około 5 346 osób,
- chłonność terenów SZ wynosi około 8 osób.

Zatem całkowita chłonność terenów mieszkaniowych w gminie Jastrzęb wynosi 5 354 osób.

Następnie zgodnie, z zapisem art. 13d. ust. 2 upzp, zgodnie z którym „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie” należy porównać obliczoną powyżej chłonność, z zapotrzebowaniem, opisanym w rozdziale 4.6 wynoszącym **1000** osób.

$$5354/1000 \approx 535\%$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami chłonność, o której mowa powyżej, wynosi **535%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wobec czego zgodnie z brzmieniem art. 13d. ust. 3:

„3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”

W gminie Jastrzęb nie wyznacza się stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza obszarami, o których mowa w art. 13d. ust. 1

Pozostałe strefy, wymienione w art. 13c ust. 2 pkt 4 – 13 wyznaczono we wskazanych miejscach z następujących przyczyn:

Strefa usługowa – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w miejscach istniejącej zabudowy usługowej oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa gospodarcza – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie produkcyjne lub produkcyjno-usługowe, w miejscach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa produkcji rolniczej - została wyznaczona w celu zapewnienia możliwości rozwoju obecnych gospodarstw rolnych oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa infrastrukturalna - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w miejscach istniejącej zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną.

Strefa cmentarzy - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w miejscach istniejących cmentarzy.

Strefa górnictwa – została wyznaczona na miejscach lokalizacji złóż surowców.

Strefa otwarta – została wyznaczona na pozostałych terenach. Obejmuje głównie tereny lasów, łąk, pastwisk. Obejmuje większość obszarów objętych formą ochrony przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie).

Strefa komunikacyjna - zgodnie z zasadą ciągłości planowania a także istniejącymi ciągami infrastruktury komunikacyjnej, została wyznaczona w ramach linii kolejowej, drogi krajowej S7 oraz dróg wojewódzkich nr 727 i 735, w granicach działek należących do zarządców powyższych terenów.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Następnie zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru

uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

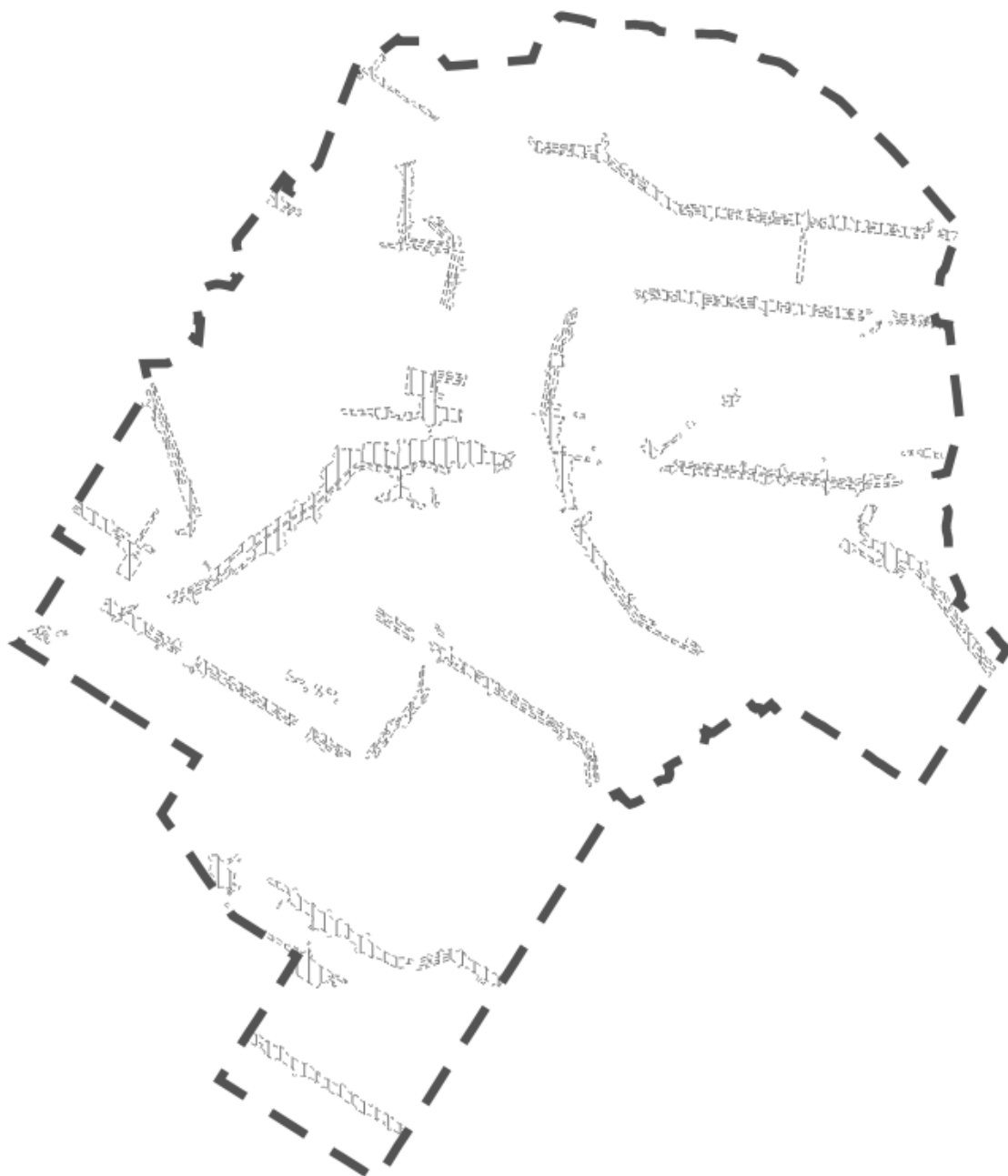
Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (6\,884\,248\text{ m}^2 - 2\,785\,194\text{ m}^2) = 1\,024\,763,5\text{ m}^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 936 043 m². Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy dotyczyło miejsc, gdzie zgodnie z polityką przestrzenną gminy konieczne było wyznaczenie stref dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej w sąsiedztwie już zabudowanych terenów o tej funkcji. W wielu przypadkach polityka ta, stanowi kontynuację rozwiązań przyjętych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzęb.

Ze względu na to, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają niewielką część obszaru gminy (ok. 0,8%), wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest konieczne aby móc wyznaczyć strefy dopuszczające zabudowę mieszkaniową, zgodnie z potrzebami mieszkańców. Ponadto zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy.



Rysunek 1 Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie Jastrzęb (źródło: opracowanie własne)

W planie ogólnym Miasta i Gminy Jastrzęb nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym: gminny katalog stref planistycznych (profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2)

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną							
Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SW – 2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyjątkiem terenu handlu wielkopowierzchniowego. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	1,0	15	50	30	Ze względu na brak obowiązującego planu miejscowego, wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego.
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną							
Profil podstawowy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym.	1,0	10	40	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
2SJ			0,7	9	30	30	
3SJ			0,8	10	40	30	
4SJ – 112SJ		Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	0,7	12	50	30	Ze względu na brak obowiązującego planu miejscowego, wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego.

SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową							
Profil podstawowy - teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SZ – 21SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	0,7	12	50	30	Ze względu na brak obowiązującego planu miejscowego, wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego.
SU - strefa usługowa							
Profil podstawowy - teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na położenie w granicach strefy zabytkowego kościoła w Jastrzębiu, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które są niezgodne z charakterem otoczenia kościoła.	0,8	15	60	30	Ze względu na brak obowiązującego planu miejscowego, wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego.
2SU – 4SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na położenie w otoczeniu zabytkowego cmentarza w Jastrzębiu, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które mogłyby negatywnie oddziaływać na ekspozycję i charakter jego otoczenia.	0,8	15	60	30	
5SU – 23SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały	0,8	15	60	30	

		kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.					
24SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na pełnienie przez strefę funkcji ważnej dla gminy przestrzeni publicznej, nie dopuszcza się profili dodatkowych, które są niezgodne z charakterem miejsca.	0,8	15	60	30	
SP - strefa gospodarcza							
Profil podstawowy - teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.	0,9	15	50	10	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.
2SP			0,9	15	50	20	
3SP – 31SP					1,0	15	60
SR - strefa produkcji rolniczej							
Profil podstawowy - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SR – 204SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu	0,7	15	50	30	Ze względu na brak obowiązującego planu miejscowego, wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego.

	słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.					
SI - strefa infrastrukturalna							
Profil podstawowy - teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SI – 4SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym.	1,0	15	60	20	Ze względu na brak obowiązującego planu miejscowego, wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego.
5SI – 8SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Dopuszcza się wszystkie funkcje dopuszczalne do wskazania w profilu dodatkowym za wyjątkiem terenów produkcji ze względu na położenie w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych.	1,0	15	60	20	
SN - strefa zieleni i rekreacji							
Profil podstawowy - teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki,	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym	-	-	-	50	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie

	teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu						Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
SC - strefa cmentarzy							
Profil podstawowy - teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SC – 3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym.	-	-	-	30	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
SG - strefa górnictwa							
Profil podstawowy - teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SG – 30SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym	-	-	-	-	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

	naturalnej, teren lasu, teren wód						
SO - strefa otwarta Profil podstawowy - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SO – 7ISO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, za wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.	-	-	-	-	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
SK - strefa komunikacyjna Profil podstawowy - teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SK – 6SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	Dopuszcza się wszystkie profile dodatkowe z wyjątkiem terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii i terenu usług turystyki, ze względu na ograniczoną szerokość terenu i spowodowany tym brak możliwości sytuowania w jego granicach budynków.	-	-	-	-	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

4. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b:

4.1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii Rozwoju Gminy Jastrzęb

Strategia Rozwoju Gminy Jastrzęb została uchwalona uchwałą nr LXIV/405/2024 Rady Miejskiej w Jastrzębiu z dnia 26.01.2024 r. w sprawie Strategii Rozwoju Gminy Jastrzęb do 2030 roku. Dokument ten m. in. stawia cele rozwoju gminy oraz identyfikuje najważniejsze problemy występujące w niej. Strategia przedstawia następującą wizję: „Gmina Jastrzęb – wizja na rok 2030 przewiduje stworzenie przyjaznego miejsca dla lokalnej społeczności, turystów, letników, inwestorów i przedsiębiorców. Dzięki skutecznemu pozyskiwaniu i efektywnemu wykorzystywaniu środków z funduszy krajowych oraz unijnych, warunki życia oraz infrastruktura techniczna zostały znacząco poprawione.”

Strategia rozwoju gminy wytycza następujące cele strategiczne:

- 1) rozwój infrastruktury publicznej i społecznej na terenie Gminy Jastrzęb,
- 2) rozwój przedsiębiorczości i inicjatyw gospodarczych,
- 3) edukacja, sport i rozwój zasobów ludzkich,
- 4) kultura i organizacja czasu wolnego mieszkańców Gminy Jastrzęb,
- 5) rozwój i promocja funkcji rekreacyjno- turystycznej,
- 6) bezpieczeństwo publiczne,
- 7) system opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
- 8) tworzenie warunków dla rozwoju stabilnej i przemysłanej urbanizacji gminy,
- 9) działania wspierające skuteczne zarządzanie gminą, w tym wdrażanie strategii rozwoju.

Ustalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Jastrzęb realizują w możliwym zakresie ustalenia strategii rozwoju gminy. Wspiera się rozwój przedsiębiorczości i inicjatyw gospodarczych, poprzez wyznaczanie stref usługowych i gospodarczych, uwzględniając wnioski mieszkańców. Ponadto wyznacza się również takie strefy w wytyczonych przez gminę miejscach, zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Ustalenia planu ogólnego sprzyjają również tworzeniu warunków dla rozwoju stabilnej i przemysłanej urbanizacji gminy, ponieważ wyznaczając nowe tereny mieszkaniowe kierowano się lokalizacją istniejących terenów o tej funkcji oraz dostęp do infrastruktury technicznej.

4.2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego” obszar gminy Jastrzęb został zakwalifikowany do obszaru funkcjonalnego „obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług” w podobszarze radomskim. Proponowane zasady zagospodarowania obszaru to działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków

życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Obszar gminy znajduje się również w granicach wiejskiego obszaru funkcjonalnego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych. Należą do niego obszary położone peryferyjnie, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, w niewielkim stopniu uczestniczące w procesach rozwojowych kraju. Istotne bariery rozwoju tych obszarów obejmują: niską dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych w procesie gwałtownego poszukiwania alternatywnych dróg rozwoju, czy słabą jakość infrastruktury technicznej. Funkcjonowanie tych obszarów opiera się na niewyspecjalizowanym rolnictwie, a także agroturystyce z wykorzystaniem m.in. wartości kulturowych, czy innych obszarach gospodarki. Działania dążące do wewnętrznej integracji województwa, poprawy jego spójności, m.in. doinwestowanie takich obszarów, pomogą ograniczać dysproporcje w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu. Proponowane zasady zagospodarowania to:

- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;
- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Ustalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Jastrzęb są zgodne z zasadami zagospodarowania proponowanymi dla obszaru funkcjonalnego „obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług” w podobszarze radomskim. W celu ożywienia gospodarczego obszaru i zmniejszenia poziomu bezrobocia wyznacza się strefy usługowe i gospodarcze, uwzględniając wnioski mieszkańców,

i w miejscach wytyczonych przez gminę, zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Niwelowaniu bariery rozwoju „zdekaptalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych w procesie gwałtownego poszukiwania alternatywnych dróg rozwoju” sprzyjać będzie wyznaczenie stref mieszkaniowych w planie ogólnym w sposób zwarty, polegający na lokalizowaniu ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Większość powierzchni gminy została przeznaczona na strefę otwartą. Proponowana zasada zagospodarowania dla wiejskiego obszaru funkcjonalnego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych, dotycząca kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych została uwzględniona poprzez wyznaczenie na gruntach rolnych klas I-III głównie stref otwartych, a w pozostałych przypadkach stref budowlanych zgodnych z aktualnym zagospodarowaniem. Zasada dotycząca budowy i rozbudowy systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej nie mogła zostać w planie ogólnym uwzględniona wprost, natomiast jego ustalenie sprzyjać będą pośrednio zwiększeniu udziału gospodarstw domowych posiadających dostęp do kanalizacji, dzięki wyznaczeniu zwartych stref mieszkaniowych.

4.3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania:

- a. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania form ochrony przyrody oraz ich otulin**

Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie

Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony w 1983 r., na mocy Uchwały Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 28 czerwca 1983 r. zmieniająca uchwałę Nr VI/27/77 w sprawie planu przestrzennego zagospodarowania województwa radomskiego do 1990 roku oraz planu społeczno-gospodarczego rozwoju województwa w latach 1976-1980 i kierunków rozwoju do roku 1985. Funkcja ochronna obszaru wynika z wybitnej wartości obiektów przyrodniczych, dla których OChK jest bezpośrednią otuliną lub dodatkową strefą ochronną (przejściową), a ponadto większą część tego terenu stanowi obszar węzłów i korytarzy ekologicznych. Obszarowo przeważają zróżnicowane ekosystemy leśne. Obszar zajmuję powierzchnię 35 908,09 ha, położony jest na terenie powiatu przysuskiego w gminach Gielniów, Przysucha, Borkowice oraz powiatu szydłowieckiego w gminach: Chlewiska, Szydłowiec, Mirów i Jastrząb.

Potrzeba ochrony powyższego Obszaru Chronionego Krajobrazu została uwzględniona poprzez wyznaczenie strefy otwartej na ok. 80% powierzchni gminy, która znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu.

Pomnik przyrody

Na terenie gminy Jastrzęb, w jej centralnej części, występuje Pomnik Przyrody dęb szypułkowy. W miejscu jego lokalizacji wyznacza się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co nie powinno stanowić zagrożenia dla jego egzystencji.

Zasięgi form ochrony przyrody zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

b. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe.

c. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenaże, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych.

Na terenie gminy znajdują się urządzenia melioracji wodnych terenów rolnych o funkcjach odwadniających. Zgodnie z danymi pozyskanymi z Zarządu Zlewni w Radomiu obszar zmeliorowany urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych zajmuje powierzchnię około 147 ha. Tereny zmeliorowane położone są w obrębach: Kuźnia Kolonia, Kuźnia Wieś, Jastrzęb, Gąsawy Plebańskie i Nowy Dwór. Około 92% powierzchni terenów zmeliorowanych zostało przyporządkowanych do stref otwartej lub produkcji rolniczej. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację kubaturowej zabudowy nierolniczej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w grunty zmeliorowane.

Obszary zmeliorowane zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

d. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Jastrzęb nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

e. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania stref ochronnych ujęć wody

W gminie Jastrząb woda ujmowana z ujęć podziemnych zlokalizowanych w miejscowościach: Jastrząb, Lipienice Górne, Wola Lipieniecka Duża i Śmitów.

Ujęcie Jastrząb obsługuje miejscowości Jastrząb, Lipienice, Kolonia Kuźnia. Ujęcie bazuje na dwóch studniach: zasadniczej o głębokości 52 m i awaryjnej o głębokości 51 m, o zasobach eksploatacyjnych 40,5 m³/h oraz 50,0 m³/h.

Ujęcie Lipienice Górne obsługuje miejscowości Lipienice Górne, Lipienice Dolne, Nowy Dwór. Posiada dwie studnie o głębokości 100 m i awaryjnej o głębokości 102 m o zasobach eksploatacyjnych 69,0 m³/h oraz 28,5 m³/h.

Ujęcie Wola Lipieniecka Duża obsługuje miejscowości Wola Lipieniecka Duża, Wola Lipieniecka Mała, Kuźnia. Posiada dwie studnie o głębokości 114 m i awaryjnej o głębokości 54 m, o zasobach eksploatacyjnych 72,0 m³/h i 54,0 m³/h.

Ujęcie Śmitów obsługuje miejscowości Śmitów, Orłów, Gąsawy Rządowe Kurkoć, Gąsawy Plebańskie. Ujęcie bazuje na dwóch studniach: zasadniczej i awaryjnej o głębokości 50 m, o zasobach eksploatacyjnych odpowiednio 55,0 m³/h oraz 50,0 m³/h.

Dla wszystkich wymienionych ujęć wód służących zaopatrywaniu w wodę gminę Jastrząb wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, które pokrywają się z terenami ujęć. W granicach gminy nie ma wyznaczonej strefy ochrony pośredniej ujęć wody.

W granicach terenów ochrony bezpośredniej wyznaczono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne z dopuszczonym w ramach profilu dodatkowego terenem usług, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód.

f. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Jastrząb nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

g. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy Jastrząb znajduje się 34 tereny i 33 obszary górnicze:

- Czerwienica 2,
- Edwardów,
- Gąsawy - Gres,

- Gąsawy Plebańskie,
- Gąsawy Plebańskie II,
- Gąsawy Plebańskie III,
- Gąsawy Plebańskie IV,
- Gąsawy Pole N,
- Gąsawy Pole S,
- Gąsawy Rządowe Limar,
- Gąsawy Rządowe 1,
- Gąsawy Rządowe 4A,
- Gąsawy Rządowe 4B
- Gąsawy Rządowe 5,
- Gąsawy Rządowe 6,
- Jastrząb II - A,
- Jastrząb II - B,
- Jastrząb III,
- Lipienice 4,
- Lipienice A,
- Lipienice B,
- Lipienice III,
- Podolszanka I,
- Śmitów - Podolszanka,
- Śmitów 4,
- Śmitów 5,
- Śmitów 6A,
- Śmitów 8,
- Śmitów IA
- Śmitów II,
- Śmitów III,
- Śmitów-Północ II,
- Wierzbica III (tylko teren górniczy),
- Wola Lipieniecka Mała III.

Nie ma wyznaczonych filarów ochronnych.

Większość obszarów i terenów górniczych znalazło się w granicach wyznaczonych w planie ogólnym stref górniczych. W pozostałych przypadkach było to strefy otwarte, gospodarcze, komunikacyjne, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, rolnicze i infrastrukturalne położone poza granicami złóż surowców.

h. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji

Na terenie gminy Jastrzęb występuje 37 udokumentowanych złóż kopalin:

- Czerwienica,
- Edwardów,
- Gąsawy,
- Gąsawy Plebańskie,
- Gąsawy Plebańskie 3,
- Gąsawy Plebańskie I,
- Gąsawy Plebańskie II,
- Gąsawy Plebańskie III,
- Gąsawy Plebańskie IV,
- Gąsawy Rządowe 1,
- Gąsawy Rządowe 3,
- Gąsawy Rządowe 4,
- Gąsawy Rządowe 5,
- Gąsawy Rządowe 6,
- Gąsawy Rządowe Limar,
- Gąsawy-GRES
- Jastrzęb,
- Jastrzęb II,
- Jastrzęb III,
- Lipienice,
- Lipienice 4,
- Lipienice 5,
- Podolszanka I,
- Podolszańskie,
- Śmitów,
- Śmitów 1,
- Śmitów 4,
- Śmitów 5,
- Śmitów 6,
- Śmitów 7,
- Śmitów 8,
- Śmitów II,
- Śmitów III,
- Śmitów-Józef,
- Śmitów-Podolszanka,
- Śmitów-Północ,
- Wola Lipieniecka Mała III.

W granicach złóż surowców wyznaczono w planie ogólnym strefy górnictwa.

Lokalizacja złóż surowców została przedstawiona na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

i. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Jastrząb nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

j. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Jastrząb znajduje się jeden obiekt objęty prawną ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego. Jest to kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela w Jastrzębiu. Kościół ten jest najbardziej znanym obiektem architektury sakralnej zlokalizowanym na obszarze gminy Jastrząb. Powstał na początku XX w. w miejscu starego kościoła. Budowę rozpoczęto w 1909 r. Obecny więc kościół składa się z prezbiterium i zakrystii pochodzących z XVII w. i dwudziestowiecznej nawy głównej z transeptem. Konsekracji kościoła dokonał bp Paweł Kubicki 25 sierpnia 1931 r. Kolejne przebudowy miały miejsce w latach czterdziestych i pięćdziesiątych XX w. staraniem ks. Piotra Figurskiego. W kościele znajduje się malowany na desce obraz Matki Bożej Bolesnej z XVI- XVII w. Przeniesiony on został do Jastrzębia z drewnianego kościoła w Gąsawach. Obraz uważany był za cudowny, a liczne wota świadczyły o dawnym kulcie.

Potrzeba ochrony zabytkowego kościoła została w planie ogólnym uwzględniona poprzez wyznaczenie w miejscu jego lokalizacji strefy usługowej, dopuszczającej w profilu dodatkowym wyłącznie teren zieleni naturalnej, lasu i wód.

Na terenach gminy Jastrząb nie ma obszarów i obiektów objętych lub planowanych do objęcia ochroną konserwatorską poprzez wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii lub park kulturowy.

W wojewódzkiej ewidencji zabytków ujęte są 3 obszary i obiekty. Należą do nich:

1. kościół w Jastrzębiu,
2. dzwonnica kościoła w Jastrzębiu,
3. cmentarz rzymskokatolicki w Jastrzębiu.

Gminna ewidencja zabytków gminy Jastrzęb została sporządzona przez gminę i zatwierdzona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w 2014 r. Ujęte są w niej 22 następujące obiekty:

1. kościół w Jastrzębiu,
2. ogrodzenie kościelne,
3. brama kościelna,
4. cmentarz parafialny,
5. brama cmentarna,
6. dworzec kolejowy,
7. dwór,
8. 3 domy drewniane,
9. 6 domów murowanych,
10. 6 kapliczek murowanych.

Potrzeba ochrony zabytków została w planie ogólnym uwzględniona poprzez:

- wyznaczenie strefy usługowej, dopuszczającej w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód dla zabytkowego kościoła, wraz z ogrodzeniem i bramą,
- wyznaczenie strefy cmentarzy dla zabytkowego cmentarza, wraz z bramą,
- dopuszczenie w profilu dodatkowym wyłącznie terenu zieleni naturalnej, terenu lasu i terenu wód, dla stref usługowych znajdujących się w sąsiedztwie zabytkowego cmentarza.

Pozostałe obiekty, do których zaliczają się m. in. zabytkowe domy i dwór, które są położone na działkach prywatnych, znalazły się w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zabytkowy dworzec zlokalizowany jest na działce stanowiącej teren zamknięty kolejowy, zatem wyznacza się na niej strefę komunikacyjną.

Na obszarze gminy Jastrzęb zostały ujawnione stanowiska archeologiczne, zidentyfikowane w ramach „Archeologicznego Zdjęcia Polski” (AZP) oraz późniejszych badań archeologicznych. Łącznie na terenie gminy zlokalizowano 20 stanowisk archeologicznych, zidentyfikowanych w obrębach Kuźnia Kolonia, Kuźnia Wieś, Jastrzęb, Lipienice, Śmiłów i Gąsawy Rządowe. Obecność stanowiska archeologicznego na danym terenie wiąże się z koniecznością przeprowadzenia odpowiednich badań archeologicznych w sytuacji wykonywania robót ziemnych lub dokonania zmiany charakteru dotychczasowej działalności. Jednak sama obecność stanowiska archeologicznego nie jest bezwzględną barierą dla realizacji inwestycji i z tego powodu ich obecność, nie przekłada się w sposób bezpośredni na zasięgi poszczególnych stref.

Na obszarze gminy Jastrzęb nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, jako dobra kultury współczesnej.

Występujące na terenie gminy formy ochrony dziedzictwa kulturowego przedstawione są na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

k. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych

W gminie Jastrząb nie występują pomniki zagłady, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

l. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W obrębie gminy Jastrząb zostały ustanowione tereny zamknięte ze względu na bezpieczeństwo i obronność państwa, zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne. Na ich terenie jest zlokalizowana linia kolejowa relacji Warszawa - Kraków.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Znajdujące się na terenie opracowania tereny zamknięte zostały uwzględnione poprzez ich włączenie do strefy komunikacyjnej. W ich bezpośrednim sąsiedztwie natomiast nie wyznaczono stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, za wyjątkiem miejsc, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

m. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania, które zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, tworzy się dla zakładu lub innego obiektu w przypadku, gdy z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, wymagane obowiązującymi przepisami.

n. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszarami w gminie Jastrzęb, które mogą wymagać rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi są obszary wyrobisk powstałych w wyniku eksploatacji złóż kopalin. Zgodnie z dostępnymi danymi w gminie Jastrzęb występuje 15 wybilansowanych złóż kopalin, dla których przewidziano rekultywacje: rolnicze, leśne, rolniczo-leśne, rekreacyjno-wodne lub mieszane. W granicach tych złóż wyznacza się w planie ogólnym głównie strefę otwartą, w której możliwe będą wymienione kierunki rekultywacji.

Na obszarze gminy Jastrzęb nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji.

o. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

W gminie Jastrzęb nie występują obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji.

p. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją

Dla terenu gminy Jastrzęb nie wyznaczono w drodze uchwały obszarów cichych w aglomeracji ani poza aglomeracją.

q. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych

Gmina Jastrzęb charakteryzuje się bardzo niskim udziałem gleb klasy III (około 0,8%), czyli gleb dobrych i średnio dobrych. Nie występują tu gleby klas I i II.

Jakość użytków rolnych w gminie wyrażona za pomocą wskaźnika bonitacji gleb przedstawia się następująco:

- klasa III – 42 ha (0,8 %),
- klasa IV – 1277 ha (23,4 %),
- klasa V – 1260 ha (23,1 %),
- klasa VI – 1316 ha (24,1 %),
- klasa VIz – 55 ha (1,0 %).

Większość powierzchni gruntów rolnych klas I-III została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej. W pozostałych przypadkach zostały przyporządkowane do stref budowlanych na obszarach, na których występuje istniejąca zabudowa mieszkalna lub znajdujących się w jej najbliższym sąsiedztwie.

Na części gruntów rolnych klas I-III wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Powierzchnia nierolniczych stref budowlanych zlokalizowanych na tych terenach wynosi ok. 5,5 ha. Największy udział w tej powierzchni mają strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Obszar gminy Jastrząb charakteryzuje się niskim poziomem lesistości – ok. 12% (dane GUS z 2023r.). Związane jest to z faktem, iż teren ten podlegał intensywnemu wylesianiu dla potrzeb rolnictwa. Lasy nie tworzą dużych kompleksów, lecz występują wyspowo.

Na obszarze gminy Jastrząb nie występują lasy objęte ochroną prawną (tzw. lasy rezerwatowe, wchodzące w skład parków narodowych oraz leśnych rezerwatów przyrody). Lasy pod względem ekologicznym mają nieoceniony udział w utrzymaniu równowagi ekosystemów, zachowania różnorodności gatunkowej i genetycznej stwarzając schronienie dla zwierząt. Mają one również duże znaczenie w ochronie bilansu wodnego obszaru gminy, poprawy jakości powietrza oraz ochrony gleb.

W celu ochrony istniejących lasów, większość ich powierzchni została przyporządkowana w planie ogólnym do stref otwartych. Ok. 94% powierzchni lasów znalazło się w granicach tych stref.

r. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Według danych na dzień 31.12.2024 r. udostępnianych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska oraz według danych na dzień 12.02.2025 r. udostępnianych przez Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie na terenie gminy Jastrząb nie występują żadne zakłady o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

s. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W związku z lokalizacją gminy Jastrząb w centralnej części Polski, nie występują na jej terenie obszary pasa nadbrzeżnego, w tym również obszary pasa technicznego.

4.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Na obszarze gminy znajdują się 4 placówki oświatowo – wychowawcze oraz Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej. Placówki oświatowo – wychowawcze zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie na ich obszarze stref usługowych, natomiast zakład opieki zdrowotnej znalazł się w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Przez obszar gminy przechodzą dwie linie wysokiego napięcia oraz liczne linie średniego i niskiego napięcia. Linie wysokiego napięcia przechodzą przez obręby: Orłów, Jastrząb, Kuźnia Kolonia, Wola Lipieniecka Duża, Wola Lipieniecka Mała, Lipienice i Nowy Dwór. Dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się strefę ochronną szerokości 28m (po 14m od osi linii). Pasy technologiczne i strefy ochronne zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie w ich granicach stref dopuszczających zabudowę wyłącznie w miejscach występowania istniejącej zabudowy lub znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Przez gminę przebiega linia kolejowa relacji Warszawa – Kraków. Na obszarze gminy znajdują się również 2 stacje kolejowe: Jastrząb i Gąsawy Plebańskie zapewniające dostęp do transportu kolejowego dla mieszkańców gminy. Zgodnie z Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2024.697) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. W sąsiedztwie terenów kolejowych nie wyznaczono nowych stref budowlanych z wyjątkami, które opisano w części dotyczącej terenów zamkniętych.

Układ komunikacyjny dróg publicznych gminy tworzą: droga krajowa nr S7, drogi wojewódzkie nr 727 i 735, drogi powiatowe oraz drogi gminne. Układ komunikacyjny dróg publicznych uzupełnia lokalna sieć dróg wewnętrznych (o różnych parametrach) w formie dróg ogólnodostępnych, pełniących funkcje dróg dojazdowych do terenów zabudowanych oraz gruntów rolnych i leśnych.

Droga krajowa nr S7 oraz drogi wojewódzkie nr 727 i 735 zostały wskazane w planie ogólnym jako strefy SK. Pozostałe drogi nie zostały wyznaczone jako osobne strefy w związku z tym, iż tereny komunikacji dopuszczone są w profilu podstawowym w każdej ze stref.

4.5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego z 2024 r. nie wyróżnia na terenie gminy Jastrząb żadnych krajobrazów priorytetowych. W związku z tym rekomendacje i wnioski audytu krajobrazowego nie wpłyną na ustalenia niniejszego planu ogólnego.

4.6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska

Głównym celem opracowania ekofizjograficznego jest kompleksowa ocena środowiska przyrodniczego na potrzeby planowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia ekofizjografii wynika z art. 72 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54).

Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Jastrzęb zostało sporządzone na potrzeby uchwalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Jastrzęb na podstawie uchwały nr LXVI/416/2024 Rady Miejskiej w Jastrzębiu z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Jastrzęb. Zawiera ono część opisową oraz część graficzną, przedstawiającą w formie mapy informacje dotyczące elementów środowiska przyrodniczego.

Opracowanie ekofizjograficzne Miasta i Gminy Jastrzęb wskazuje na najważniejsze kierunki, które powinny być podejmowane na tym terenie. Powinny polegać one na:

1. ochronie zieleni, w tym:

- maksymalnemu zachowaniu i ochronie istniejących kompleksów leśnych;
- prowadzeniu gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów;
- zwiększeniu wskaźnika lesistości poprzez zalesienie gleb najstabszych klas bonitacyjnych o małej przydatności dla produkcji rolnej;
- ochronie urządzonej zieleni wysokiej;
- maksymalnej ochronie wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, jak również zieleni łąkowej i śródpolnej.

2. ochronie wartości przyrodniczych, w tym:

- ochronie pomników przyrody oraz obszarów ochrony zgodnie z zasadami wskazanymi w aktach prawnych ustanawiających te obiekty i przepisów odrębnych.

3. ochronie wód powierzchniowych i podziemnych, w tym:

- dążeniu do osiągnięcia planowanej czystości wód powierzchniowych;
- zakazowi odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- modernizacji urządzeń wodnych w celu osiągnięcia wymaganych standardów jakościowych wody pitnej;
- udostępnieniu rowów dla prowadzenia prac porządkowych, oczyszczających i udrażniających;

- zachowaniu w ramach możliwości istniejącej sieci rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych;

4. ochronie jakości powietrza atmosferycznego, w tym:

- zachowanie ciągłości i naturalnego charakteru korytarzy ekologicznych;
- sukcesywnego przechodzenia na paliwa bezpieczne ekologicznie, w systemie ogrzewania indywidualnego (gaz, olej opałowy, także energia elektryczna);
- stosowaniu kotłowni lokalnych bazujących na ekologicznych nośnikach energii, szczególnie dla projektowanych większych rejonów rozwojowych;
- wprowadzaniu pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

5. ochronie przed uciążliwością akustyczną, w tym:

- stosowaniu w budynkach materiałów o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
- poprawie stanu nawierzchni dróg publicznych;
- realizacji inwestycji zmniejszających narażenie na hałas komunikacyjny (w szczególności pasów zieleni izolacyjnej) oraz sukcesywne eliminowanie technologii i urządzeń przekraczających dopuszczalne normy hałasu.

6. ochronie wartości krajobrazu kulturowego, w tym:

- utrzymaniu ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeciwdziałanie chaotycznemu lokalizowaniu zabudowy;
- eksponowaniu, poprzez zabiegi kompozycyjne, obszarów i obiektów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych (dominant kulturowo-znaczeniowych, wysokościowych);
- kształtowaniu nowej zabudowy w poszanowaniu dla tradycji architektonicznej regionu oraz sąsiadujących terenów.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w planie ogólnym.

W celu ochrony zieleni większość lasów została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w tereny leśne.

W celu ochrony wartości przyrodniczych, wyznaczono w planie ogólnym strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w miejscu, gdzie występuje pomnik przyrody, co nie stanowi zagrożenia dla ich egzystencji.

W celu ochrony przed uciążliwością akustyczną nie wyznacza się nowych terenów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowej, z wyjątkiem terenów opisanych w części dotyczącej terenów zamkniętych.

4.7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$$1.P_{20} = 3 * 30,2 - 2 * 25,2$$

$$1.P_{20} = 40,2$$

$$2.P_{20} = 2 * 30,2 - 21,7$$

$$2.P_{20} = 38,7$$

$$\text{ZAP} = 4464 * 1,05 - \frac{154766}{40,2}$$

$$\text{ZAP} = 837,2995$$

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758) w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie wynosi: 1000