

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W JANOWIE LUBELSKIM
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego
„Stare Centrum” – etap 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego „Stare Centrum” – etap 2 sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XVII/95/12 z dnia 27 stycznia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego „Stare Centrum”. Zainicjowana powyższą uchwałą procedura planistyczna ostatecznie przeprowadzana jest dwuetapowo. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego - „STARE CENTRUM” – etap 1 został przyjęty uchwałą nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 28 kwietnia 2015 r.

W wyniku rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych przez Gminną Spółdzielnię „Samopomoc Chłopska” w Janowie Lubelskim zaistniała konieczność powtórzenia procedury planistycznej dla niektórych terenów znajdujących się na terenie planistycznym „Stare Centrum”, Biorąc pod uwagę powyższe Burmistrz Janowa Lubelskiego postanowił o wydzieleniu z pierwszego etapu działek o numerach ewidencyjnych 5334/2, 1051/3 (na terenie U-10 w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu) oraz 2173/2 i 2174/5 (na terenie U-21 w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu) celem dopracowania i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu tej części MPZP Stare Centrum. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego - „STARE CENTRUM” – etap 2 dotyczy zatem dwóch jednostek obszarowych, wskazanych na załączniku graficznym do projektu uchwały jako Arkusz 1 i Arkusz 2.

Obszar przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje dwa obszary położone w centralnej części miasta Janów Lubelski. Dwa obszary oznaczone są na załączniku graficznym jako Arkusz 1 i Arkusz 2. Pierwszy z obszarów (Arkusz 1) o powierzchni ok. 0,15 ha zlokalizowany jest przy skrzyżowaniu ul. Jana Zamoyskiego z ul. Szewską, a także przy ul. Kilińskiego i ul. Bialskiej. Drugi obszar o powierzchni ok. 0,23 ha objęty Arkuszem 2 położony jest przy skrzyżowaniu ul. Jana Zamoyskiego i ul. Ogrodowej. Miasto Janów Lubelski położone jest w południowo-zachodniej części województwa lubelskiego, w powiecie janowskim i stanowi siedzibę gminy miejsko-wiejskiej Janów Lubelski.

Teren opracowania w zasięgu Arkusza 1 stanowi część placu publicznego z dwoma istniejącymi budynkami handlowymi. Pod względem użytków gruntowych stanowi: inny teren zabudowany (Bi). Teren opracowania w zasięgu Arkusza 2 stanowi teren zabudowany, z budynkiem usługowym wraz z miejscami postojowymi oraz budynek gospodarczy. Pod względem użytków gruntowych stanowi: inny teren zabudowany (Bi), teren przemysłowy (Ba).

Obszar planu miejscowego objęty Arkuszem 1 otoczony jest głównie zabudową mieszkaniowo-usługową, obiektami usług wyznaniowych, placami stanowiącymi przestrzeń publiczną. Na terenie i w jego pobliżu zlokalizowane są obszary zabytkowe oraz obiekty, dla których obecna zabudowa usługowo-handlowa jest, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski, kolizyjna i w którym postuluje się jej likwidację, celem przywrócenia historycznego założenia miejskiego. Na placach użytkowanych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe znajduje się zieleń miejska, pojedyncze drzewa i krzewy oraz szpalery drzew. Przy sąsiadujących budynkach znajduje się zieleń towarzysząca zabudowie. Teren jest dobrze skomunikowany. Bezpośrednio sąsiaduje z ul. Jana Zamoyskiego, ul. Szewską, ul. Kilińskiego oraz pośrednio z ul. Bialską.

Obszar planu miejscowego objęty Arkuszem 2 otoczony jest m.in. zabudową usługowo-mieszkaniową i usługową. W kierunku północnym znajduje się park miejski z okazami drzew szczególnie wartościowymi oraz pomnikami przyrody. Teren jest dobrze skomunikowany. Bezpośrednio sąsiaduje z ul. Jana Zamoyskiego i ul. Ogrodową. Wzdłuż tych ciągów komunikacyjnych znajduje się zieleń izolacyjna i szpalery drzew. Park miejski z przylegającymi ulicami stanowią obszar przestrzeni publicznej. W pobliżu obszaru opracowania znajdują się obiekty i obszary zabytkowe.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z kierunków polityki przestrzennej określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski uchwalone przez Radę Miejską w Janowie Lubelskim uchwałą Nr XXX/150/01 z dnia 27 czerwca 2001 r., wraz ze zmianami uchwalonymi przez Radę Miejską w Janowie Lubelskim - uchwałą Nr XXXVIII/247/09 z dnia 24 lipca 2009 r. oraz uchwałą Nr XLVII/303/14 z dnia 25 września 2014 r.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego mają zabezpieczyć obszar przed działaniami inwestycyjnymi niezgodnymi z istotnymi wyznacznikami polityki przestrzennej określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski. Plan stanowić będzie istotne narzędzie dla władz miasta i gminy, pozwalające na kontrolę i regulację obecnego oraz nowego zainwestowania w centralnej części miasta. Wejście w życie planu stworzy podstawy prawne do przywrócenia historycznie ukształtowanej przestrzeni, prowadzenia procesu inwestycyjnego, wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu zgodnie z ustalonymi w nim zasadami.

W granicach obszaru opracowania nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Do chwili obecnej zostały wykonane czynności procedury wskazane w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) do punktu 11. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzyskał stosowne uzgodnienia od instytucji i podmiotów określonych przepisami ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem uzyskania stosownej opinii).

Celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski funkcją wiodącą w rozwoju przestrzennym i gospodarczym w tej części miasta jest funkcja usługowa oraz tereny realizacji celów publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 r., poz. 293 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego „Stare Centrum” – etap 2 sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 293, ze zm.), a w szczególności z:

1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.*

- a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury; ta podstawowa zasada planistyczna znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej niniejszego projektu planu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów; z punktu widzenia formalnego podstawowe znaczenie dla ładu przestrzennego mają intencyjne, bądź skonkretyzowane zapisy planu (np. poprzez określenie wymogów dotyczących kształtowania struktury przestrzennej, w tym lokalizowania i kształtowania zabudowy oraz terenów pod zabudowę nowowyznaczonych zgodnie z dyspozycjami Studium, wskazania w zakresie ochrony walorów kulturowych oraz przyrodniczych). W projekcie planu ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, z określeniem sposobu ich obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Znaczna część ustaleń projektu planu jest poświęcona kształtowaniu i ochronie walorów architektonicznych (np. poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących formy architektonicznej budynków, wysokości zabudowy, udziału terenu biologicznie czynnego itp.). Respektowanie w/w ustaleń projektu planu dotyczących warunków zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno znacząco wpłynąć na przywrócenie historycznych walorów przestrzeni a także ochronę walorów krajobrazowych, w tym obszarów położonych w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”;
- b) w sporządzonym planie wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy. Kontynuacja ciągłości niektórych z tych linii ma miejsce w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego „Stare Centrum” – etap 1;
- c) w planie ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) ze względu na brak *dóbr kultury współczesnej* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;
- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:*
- a) *wymaganiami ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony przed hałasem, a także poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska;
- b) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez: nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska na terenach położonych w otulinie Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”, nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska - Lublin, nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- c) *w zakresie ochrony przed hałasem* ustalono zakaz przekraczania dopuszczalnych norm w terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
- e) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* wymagania nie zostały uwzględnione, bowiem w granicach przedmiotowego planu nie znalazły się grunty rolne, ani grunty leśne;

- 4) *wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków*, które zostały uwzględnione poprzez ustalenie w planie miejscowym zasad ochrony. Obszar projektu planu znajduje się w śródmiejskiej części miasta i w całości znajduje się w granicy strefy ochrony planistycznej historycznego układu urbanistycznego. W sąsiedztwie znajdują się obiekty zabytkowe, dla których obecna zabudowa usługowo-handlowa, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski, jest kolizyjna. W SUIKZP postuluje się jej likwidację, celem przywrócenia historycznego założenia miejskiego. Ponadto obszar planu na Arkuszu 1 w całości znajduje się w granicy obszaru ochrony układu urbanistycznego „Starego Miasta”, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, jak również w całości w granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (obszar AZP 89-80 – 1.22/11). Poza tym sąsiadujący fragment placu miejskiego i pobliskie zabudowania stanowią przestrzeń publiczną. Obszar planu na Arkuszu 2 znajduje się również częściowo w granicy obszaru ochrony układu urbanistycznego „Nowego Miasta”, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Ze względu na jego położenie nakazano również w projekcie planu przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania oraz zabudowy. Poza tym sąsiadujący park miejski stanowi przestrzeń publiczną;
- 5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami*, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:
 - a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,
 - b) *potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami*, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono w szczególności przez nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) *wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych* poprzez wskazanie, iż cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych oraz ustalonych w celu jego ochrony nakazów, o którym mowa w pkt. 3;
- 6) *walorami ekonomicznymi przestrzeni* jest m.in. jest położenie w granicach administracyjnych miasta Janów Lubelski. Plan umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny tej części miasta poprzez kontynuację zabudowy związanej z funkcją usług komercyjnych jak i publicznych, w tym związanych z samorządowym placem publicznym;
- 7) *prawem własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez częściowe przeznaczenie terenu w oparciu o sygnalizowaną wolę właścicieli/władających działek, zgłaszaną do Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim w formie stosownych wniosków. Projekt planu, stosownie do wymogów konstytucyjnych i ustawowych chroni własność prywatną w takim zakresie, który nie narusza istoty prawa własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw, które w przypadkach uzasadnionych mogą skutkować rozwiązaniami planistycznymi powodującymi ograniczenia w zakresie prawa własności. W planach takich jak niniejszy, nie ma możliwości całkowitego wykluczenia ingerencji we własność prywatną. Zakres ingerencji we własność prywatną został starannie wyważony w niniejszym projekcie planu - w ramach poszczególnych etapów procedury planistycznej;
- 8) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w planie

miejscowym. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu zostanie uzgodniony z właściwymi organami;

- 9) *potrzebami interesu publicznego*, które to potrzeby nie zostały naruszone ustaleniami planu, a ponadto zostały zapewnione poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji na wszystkich terenach, jak również jako teren pod samorządowy plac publiczny; W trakcie procedury planistycznej uwzględniono interes prywatny, umożliwiając składanie wniosków i uwag do projektu planu. Rozpatrując postulaty zainteresowanych stron, pod kątem zgodności ze Studium oraz zaproponowanych w nim rozwiązań, starano się równoważyć interesy publiczne i prywatne poprzez poszukiwanie racjonalnych kompromisów pomiędzy nimi i kierując się równocześnie zasadą zrównoważonego rozwoju.
- 10) *potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej*, w szczególności sieci szerokopasmowych: sporządzony plan miejscowy uwzględnia stan istniejący jak również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 11) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:*
- po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Janowa Lubelskiego z dnia 28 marca 2012 r., można było składać do dnia 31 maja 2012 r.
 - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 22.04.2014 r. do 22.05.2014 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 16 maja 2014 r. Do wyłożonego projektu planu zapewniono możliwość składania uwag do dnia 2 czerwca 2014 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „Stare Centrum” w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu. Po rozstrzygnięciu uwag złożonych w procedurze planistycznej projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu.
 - projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach 02.01.2015 do 23.01.2015 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 14 stycznia 2015 r. Do wyłożonego projektu planu była możliwość składania uwag do dnia 9 lutego 2015 r.
- Po rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „Stare Centrum” Burmistrz postanowił o wydzieleniu z pierwszego etapu działek o numerach ewidencyjnych 5334/2, 1051/3 (na terenie U-10 w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu) oraz 2173/2 i 2174/5 (na terenie U-21 w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu) celem dopracowania i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu tej części MPZP „Stare Centrum” jako Etap 2.
- projekt planu „Etap 2” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jest wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.02.2021 r. do 23.03.2021 r., o czym Burmistrz poinformował w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ma się odbyć 19.03.2021 r. o godzinie 10⁰⁰. Do wyłożonego projektu planu będzie możliwość składania uwag do dnia 06.04.2021 r.
- Po rozpatrzeniu ewentualnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „Stare Centrum” – etap 2 i zależnie od sposobu ich rozstrzygnięcia, projekt

planu będzie mógł być przedłożony Radzie Miejskiej w Janowie Lubelskim celem jego uchwalenia, bądź wymagał będzie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- 12) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniana jest możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były i będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim. Jawność i przejrzystość procedur planistycznych (dowody ogłoszeń, wersje dokumentów udostępnionych do wglądu) znajdzie potwierdzenie w dokumentacji planistycznej, która będzie przedstawiona organowi nadzoru po uchwaleniu planu, w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi; Jednym z pierwszych efektów prac prowadzonych w ramach procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce jest wprowadzenie Rozdziału 5a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw). Nowe regulacje weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego (art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz opisujących je metadanych infrastruktury informacji przestrzennej. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązek stworzenia z niego cyfrowych danych przestrzennych. Wymagany (podstawowy) zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej (lokalizacja przestrzenna obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych) wraz z rysunkiem planu w postaci cyfrowej reprezentacji (minimum rastra) z odniesieniem przestrzennym (georeferencją) w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz odniesienie do treści dokumentu powiązanego – atrybuty zawierające informacje o planie (linki do treści dokumentów powiązanych z planem). Utworzone w ten sposób dane przestrzenne, zapisane w postaci pliku GML, zgodnie z w/w przepisami stanowią kolejny załącznik (załącznik nr 4) do uchwały przyjmującej przedmiotowy MPZP;
- 13) *uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności* - dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a także dopuszczono do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z istniejących ujęć indywidualnych dla zabudowy istniejącej, w dniu wejścia w życie planu. Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników. Zakłada się, że realizacja samorządowego placu publicznego przyczyni się do likwidacji kolizyjnej zabudowy domu handlowego oraz przywrócenie historycznej, pierwotnie ukształtowanej przestrzeni, z jednoczesnym zabezpieczeniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami, interesów prywatnych.

Przy projektowaniu terenów m.in. pod lokalizację placu publicznego, zabudowy usługowej, usług publicznych uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Janów Lubelski oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, która została przyjęta Uchwałą Nr XXV/192/16 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 28 października 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W niniejszej analizie stwierdzono aktualność Studium i planów miejscowych. Zgodnie z § 2 pkt 5 tej uchwały dopuszczono możliwość zmiany planów miejscowych.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „Stare Centrum”, zostało poprzedzone wykonanymi przez Burmistrza Janowa Lubelskiego analizami, które potwierdziły zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz wykazały zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami aktualnego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski”. Na dzień dzisiejszy, na terenie miasta i gminy Janów Lubelski obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski” uchwalone przez Radę Miejską w Janowie Lubelskim uchwałą Nr XXX/150/01 z dnia 27 czerwca 2001 r., wraz ze zmianami uchwalonymi przez Radę Miejską w Janowie Lubelskim - uchwałą Nr XXXVIII/247/09 z dnia 24 lipca 2009 r. oraz uchwałą Nr XLVII/303/14 z dnia 25 września 2014 r. Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń ww. Studium.

WPLÝW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Częścią składową dokumentacji planistycznej przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie pn. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonane zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego. Według aktualnego stanu prawnego opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych, jakie wywoła uchwalenie zmiany planu.

Zgodnie z wstępnymi wynikami prognozy finansowej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęcie projektu zmiany planu powoduje skutki finansowe dla budżetu Gminy Janów Lubelski, w szczególności w zakresie realizacji samorządowego placu publicznego oraz realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej należących do zadań własnych gminy.

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do projektu uchwały.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego „Stare Centrum” – etap 2 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym wymogi szczegółowo wymienione w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (m.in. z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków).

Przedstawiany Radzie Miejskiej w Janowie Lubelskim do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego „Stare Centrum” – etap 2 po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Janów Lubelski 22.02.2021 r.

Burmistrz Janowa Lubelskiego

Krzysztof Kołtyś