

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ w JANOWIE LUBELSKIM
w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENTRUM” – ETAP 1

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENTRUM” – Etap 1 sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr VIII/71/19 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 18 czerwca 2019 r.

Zgodnie z w/w Uchwałą przedmiotem **Zmiany** jest **korekta ustaleń w części tekstowej i na rysunku w ściśle określonym zakresie** obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENTRUM” – ETAP 1 przyjętego uchwałą nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 28 kwietnia 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2015 r. poz. 1901).

Zainicjowane w/w Uchwałą zmiany części tekstowej wynikają z wniosków zainteresowanych osób, z potrzeby modyfikacji zapisów planu budzących trudności interpretacyjne przy ich stosowaniu, a w szczególności dotyczące: wysokości kalenic i gzymsów w zabudowie ciągłej i na terenach objętych ochroną planistyczną, przerehabilitacji § 15 dotyczącego granicy strefy ochronnej sanitarnej od cmentarza czynnego, zmiany wyrazu od „granic” zamiast od „granicy” działki. Inne zmiany dotyczą maksymalnej wysokości elewacji na terenach UMN, doprecyzowania wysokości zabudowy i liczby kondygnacji na terenach U i UP, dopuszczenia wykonywania obowiązku parkingowego na terenach KS, dopuszczenia usług o różnym charakterze na terenach funkcjonalnych PU, w szczególności usług publicznych na terenie PU-2 i PU-3, przy czym na terenie PU-2 ze względu ze zmianę charakteru terenu w ramach docelowego zagospodarowania terenu przewiduje się tylko realizację celów publicznych; wprowadzono wyraźny zakaz realizacji usług o charakterze produkcyjnym na terenach MNU i UMN, dokonano zróżnicowania parametru minimalnej powierzchni dla nowowydzielanych działek na terenach funkcjonalnych PU oraz w zakresie zmiany warunków zagospodarowania i zabudowy terenów objętych zmianą rysunku planu oraz terenów usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz modyfikacja rysunku planu w zakresie zmiany granic strefy ochrony układu urbanistycznego „Starego Miasta”, zmiany przebiegu drogi KDL(Z)-1 oraz terenów przyległych, zmiany terenu drogi KDW-4 ze strefą skrzyżowania.

Ustalenia zmiany planu, o których mowa powyżej nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych zmian, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ zmian wprowadzanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.). Podstawą materialno-prawną sporządzenia przedmiotowej zmiany planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski przyjęte Uchwałą nr XLVII/303/14 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 25 września 2014 r., z którego wynikają jego rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne. Przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Janów Lubelski”.

Projekt przedmiotowej zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, 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.) 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 zmiany 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 5. Projekt zmiany planu miejscowego został przygotowany do przekazania stosownym instytucjom i podmiotom określonym przepisami ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym celem wystąpienia o opinie o projekcie zmiany planu oraz uzgodnienie projektu zmiany planu.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY o PLANOWANIU i ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Przedmiotowa Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENTRUM” – ETAP 1 sporządzona została 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. z 2020 r. poz. 293, ze zm.), odpowiednio do zakresu wprowadzanych zmian, w szczególności:

- 1) *wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb interesu publicznego, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które nie dotyczą zakresu zmiany planu.* Wymagania te dla przedmiotowego obszaru objętego zmianą planu pozostają uregulowane w treści uchwały Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 28 kwietnia 2015 r.;
- 2) *wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały zmienione w stosunku do obowiązującego planu miejscowego poprzez stosowną korektę wskaźników urbanistycznych;*
- 3) *zmienione ustalenia nie wpłyną negatywnie na kształtowanie ład przestrzennego oraz ochronę walorów krajobrazowych miasta Janów Lubelski.* Pozostałe wymagania w zakresie ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, pozostają bez zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego;
- 4) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, które nie zostały zmienione w stosunku do obowiązującego planu miejscowego;*
- 5) *prawem własności, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez wprowadzenie zmian zgodnie z sygnalizowaną wolą samorządu gminy w Janowie Lubelskim przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;*
- 6) *sporządzona zmiana planu miejscowego 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 zmiany planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w przedmiotowej zmianie planu miejscowego;*
- 7) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:*
 - po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a także o możliwości składania

wniosków. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Janowa Lubelskiego z dnia 22 lipca 2019 r. (AN.6721.4.1.2019), można było składać do dnia 23 sierpnia 2019 r. w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

– projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.01.2021 r. do 03.02.2021 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Janowie Lubelskim. w trakcie trwania wyłożenia, w dniu 28.01.2021 r. w Urzędzie Miejskim o godzinie 11: 00 zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu zmiany planu jest możliwość składania uwag do dnia 19 lutego 2021 r. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony w postaci elektronicznej na stronie internetowej urzędu <https://umjanowlubelski.bip.lubelskie.pl/>;

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

8) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były 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 stanowiąc będą kolejny załącznik (załącznik nr 4) do uchwały przyjmującej przedmiotową zmianę MPZP. Ustalając przedmiotowe zmiany planu ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

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

Sporządzenie zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENRUM” – ETAP 1, 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 przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń ww. Studium.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Częścią składową dokumentacji planistycznej przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie pn. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany 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 zmiany 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.

Ostateczny prognozowany bilans dochodów związanych z uchwaleniem zmiany planu, będzie zależał od stopnia realizacji założeń planistycznych w czasie oraz skuteczności w egzekwowaniu podatku od nieruchomości.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENRUM” – ETAP 1 w części tekstowej i na rysunku w ściśle określonym zakresie spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Janowie Lubelskim do uchwalenia.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „STARE CENTRUM” – ETAP 1 w części tekstowej i na rysunku w ściśle określonym zakresie po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Janów Lubelski 31.12.2020 r.

Burmistrz Janowa Lubelskiego


Krzysztof Kołtyś

