

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W JANOWIE LUBELSKIM**  
**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Janowa Lubelskiego – „WSCHÓD”**

Projekt zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „WSCHÓD” sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr VII/59/19 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 24 maja 2019 r.

Zgodnie z w/w Uchwałą przedmiotem *Zmiany* jest **korekta ustaleń w części tekstowej** obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „WSCHÓD” przyjętego uchwałą nr XLIX/316/14 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 30 października 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2014 r. poz. 4252).

Zainicjowane w/w Uchwałą zmiany części tekstowej wynikają z wniosków zainteresowanych osób, z potrzeby modyfikacji zapisów planu budzących trudności interpretacyjne przy ich stosowaniu i dotyczą w szczególności:

- a) dostosowania wysokości budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej (szeregowej) oraz dopuszczenia zabudowy wolnostojącej na tym terenie (m.in. MNI-9), stosowna korekta wskaźników urbanistycznych,
- b) dopuszczenia fotowoltaiki na terenach IE,
- c) intensyfikacji zabudowy na terenach funkcjonalnych MNU (w szczególności MNU-7 i MNU-8, MNU-21),
- d) dopuszczenia realizacji drogi na terenie ZU-3,
- e) wprowadzenie ustaleń umożliwiających realizację zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, suszą i związanych z retencją,
- f) dopuszczenia zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć przez jednostki publiczne,
- g) dopuszczenia miejsc postojowych na ZU i ZPR-1,
- h) dopuszczenia dodatkowych funkcji na terenach IE-1 i IE-2,
- i) preredagowania § 11 dotyczącego granicy strefy ochronnej sanitarnej od cmentarza czynnego.

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, z późn. 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” (SUiKZP).

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 (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293, późn. 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, z późn. zm.) do punktu 6. Projekt planu miejscowego był przekazany stosownym instytucjom i podmiotom określonych przepisami ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od których otrzymano odpowiednie opinie o projekcie planu oraz uzgodniono projekt 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 – „WSCHÓD” 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, z późn. 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 XLIX/316/14 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 30 października 2014 r.;*
- 2) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały zmienione w stosunku do obowiązującego planu miejscowego poprzez intensyfikację zabudowy na terenach funkcjonalnych MNU (w szczególności od MNU-5 do MNU-8, MNU-21) oraz dopuszczenie zabudowy wolnostojącej na tym terenie (m.in. MNI-9 i dz. ew. o nr 4294/12 i 4294) i stosowną korektę wskaźników urbanistycznych, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami MNU-7 i MNU-8 położonych w granicach obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, dopuszczono maksymalną wysokość budynków - 13 m, co wynika z analizy przewidywanej zabudowy na tych terenach (zabudowa usługowa w parterach oraz funkcja mieszkaniowa na pozostałych kondygnacjach) i zgodnie ze SUIKZP wymaga dostosowania parametrów do specyfiki miejsca i uwarunkowań szczegółowych; zmienione ustalenia nie wpłyną negatywnie na kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochronę walorów krajobrazowych miasta Janów Lubelski; pozostałe wymagania w zakresie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, pozostają bez zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego;*
- 3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, które nie zostały zmienione w stosunku do obowiązującego planu miejscowego; na terenie oznaczonym symbolem ZPR-1 dopuszczono jedynie realizację zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią oraz suszą, a także budowy zbiorników sedymentacyjno-filtracyjnych, pokrytych roślinnością trawiastą, w których będzie retencjonowany nadmiar wód opadowych.*
- 4) *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, a także wprowadzenie zmian wynikających z uzasadnionych wniosków właścicieli;

- 5) 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*;
- 6) *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.6721.5.1.2019), można było składać do dnia 23 sierpnia 2019 r., w wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski.

*Na dalszych etapach procedury planistycznej również zostanie zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. 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*

- 7) *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;

Ustalając przedmiotowe zmiany planu wazono 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 powyższej 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 – „WSCHÓD”, 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.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta Janowa Lubelskiego – „WSCHÓD” w części tekstowej w ściśle określonym zakresie, nie obciążają budżetu Gminy w zakresie obligatoryjnej konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych; Gmina nie nabywa gruntów na cele publiczne ani nie musi realizować infrastruktury i dróg stanowiących zadania własne gminy.

***Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „WSCHÓD” w części tekstowej 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 – „WSCHÓD” w części tekstowej w ściśle określonym zakresie po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.***

*Burmistrz Janowa Lubelskiego*

*Krzysztof Kołtyś*