

Uzasadnienie

do projektu Uchwały Rady Gminy Jeziorzany w sprawie zmiany **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany**

1. Wstęp

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/120/2020 Rady Gminy Jeziorzany z dnia 15 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany.

Cały teren gminy Jeziorzany objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVIII/104/2001 Rady Gminy w Jeziorzanach z dnia 25 października 2001 r.

Sporządzona zmiana planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla terenów objętych opracowaniem, wskazanych na załącznikach graficznych.

Projekt zmiany planu miejscowego w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzony został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz 503 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny wód powierzchniowych, tereny dolesień oraz tereny dróg. Przedmiotowy projekt zmiany planu stanowi adaptację lub rozszerzenie obszarów pod funkcje terenów, zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w uchwale intencyjnej obszarów była przede wszystkim konieczność zapewnienia możliwości inwestycyjnych w obrębie wyznaczonych terenów. Część z obszarów objętych zmianą planu jest w znacznej mierze zainwestowane lub znajduje się w sąsiedztwie terenów zainwestowanych i będą stanowić przedłużenie istniejących ciągów zabudowy. Wyznaczone w zmianie planu tereny charakteryzują się korzystnym położeniem w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego i posiadają dostęp do dróg publicznych.

Opracowanie zmiany planu miejscowego, będące przedmiotem niniejszej uchwały, precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. Projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego studium gminy, przy uwzględnieniu jego ustaleń graficznych oraz tekstowych.

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach

graficznych. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść zmiany planu zawiera w § 4 ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w paragrafach od 15 do 22 przedmiotowej uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów w taki sposób, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt zmiany planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami § 5 projektu uchwały dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Zmiana planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

3) Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w § 5 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Wskazane w uchwale tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Zmiana planu uwzględnia wymagania dotyczące ochrony przyrody w obszarach objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany nie obejmuje terenów wymagających uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w związku z czym zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt zmiany planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wprowadzono w treści uchwały właściwe ustalenia i zasady dotyczące ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takie obiekty nie występują na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany planu miejscowego odnosi się do zabytków archeologicznych – prowadzenie prac w obrębie stanowisk archeologicznych wymaga uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych, a w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie,

iż jest zabytkiem archeologicznym należy stosować zasady wynikające z odrębnych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt zmiany planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych zmianą planu, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych. Uciążliwość w zakresie hałasu nie może przekraczać dopuszczalnych norm hałasu. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały uregulowane ustaleniami zawartymi w paragrafach od 15 do 22 – ustalenia szczegółowe. Istniejące i projektowane zagospodarowanie nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych. Projekt zmiany planu zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi. Zakazana została także w obszarze objętym zmianą planu miejscowego lokalizacja zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (paragraf 11 uchwały). W § 12 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nie ustalono w zmianie planu miejscowego zasad ochrony dotyczących terenów i obszarów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak występowania w granicach terenów objętych zmianą planu miejscowego. Nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalono zostały zasady zagospodarowania odnoszące się do udokumentowanego złoża surowców ceramiki ilastej „Przytoczno” – nr 2123. Dla części wskazanych terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, należy uwzględnić wymagania ochrony przeciwpowodziowej oraz respektować ustalone w przepisach odrębnych zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów lub uzyskać zwolnienie z tych zakazów od właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określone funkcje przeznaczenia, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany. Projekt zmiany planu miejscowego został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzany. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zawarte w paragrafach od 15 do 22 projektu planu, mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany”. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się głównie grunty należące do osób prywatnych. W sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę obecny stan zagospodarowania i użytkowania gruntów. Powyższe przeanalizowano, ograniczając do

niezbędnego minimum przeznaczanie terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W zmianie planu uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów poprzez ustalenie katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany planu miejscowego nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania zmiany planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt zmiany planu miejscowego w paragrafach 12 i 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a w paragrafach 16, 18 i 21 ustala przeznaczenie podstawowe lub wielofunkcyjne terenów pod zabudowę usługową, a tym samym ewentualnie również pod usługi celu publicznego oraz ustala zasady dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenów. Projekt zmiany planu poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. W zmianie planu miejscowego wyznaczono tereny dróg gminnych oraz wewnętrznych. Zapewniona została także ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalone zostały zasady realizacji inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej. Przy lokalizacji wszelkich inwestycji oprócz ustaleń planu miejscowego obowiązują również odrębne przepisy.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. W dniu 10 maja 2021 r. Wójt Gminy Jeziorzany zamieścił ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie na stronie internetowej gminy i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczony został termin składania wniosków do dnia 20 czerwca 2021 r. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego zostanie poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie zostanie zapewniona możliwość dalszego udziału społeczeństwa w pracach związanych z przedmiotowym projektem zmiany planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Na tym etapie wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie sporządzania zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego.

13) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zapisy projektu planu zawarte w § 5 i § 13 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono, iż:

Podstawą dla rozwiązań projektowych w części terenów objętych granicami opracowania był dotychczasowy plan miejscowy, funkcjonujący jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu osób fizycznych, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu terenów pod infrastrukturę komunikacyjną oraz ustalenie zasad mających na celu zapewnienie zaopatrzenia terenów objętych zmianą planu w niezbędne media. Ustalono, że objęte zmianą planu tereny stanowią przeważnie własność osób prywatnych. Przeznaczenie wszystkich terenów ustalone zostało zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany.

Do projektu zmiany planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zostanie też poddana zaopiniowaniu, a następnie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków finansowych oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej swoistej oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego dotychczas zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie

składania wniosków, a następnie zostanie stworzona możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań, a także możliwość składania uwag do przedmiotowego projektu zmiany planu. Zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Ustalenia zmiany planu miejscowego mają na celu dostosowanie przeznaczenia terenów do aktualnych i przyszłych potrzeb społeczności gminy Jeziorzany.

4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych, dla których ranga i znaczenie dróg, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie planu miejscowego i przepisów odrębnych. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny objęte zmianą planu mają dostęp do dróg publicznych, których parametry umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu, zostało spełnione w taki sposób, że pasy drogowe istniejących dróg mają szerokości pozwalające na zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej, co da możliwość swobodnego przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów budowlanych jako kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przygotowując projekt zmiany planu miejscowego uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeziorzany w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” została zatwierdzona Uchwałą Nr XIV/61/2019 Rady Gminy Jeziorzany z dnia 2 grudnia 2019 r.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeziorzany w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, została zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Analiza zawiera m.in. wnioski dotyczące stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wytyczne dotyczące opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Jeziorzany posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

obejmujący całą powierzchnię gminy. Wnioski zawarte w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeziorzany w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” odnoszące się do planów miejscowych:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może wymagać sporządzenia zmian lub sporządzenia nowych opracowań w obszarach przeznaczonych do zabudowy w celu dostosowania ich do istniejących wymagań wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wskazane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz dla terenów poza takimi obszarami, przewidywanych do lokalizacji nowej zabudowy,
- konieczność zmiany lub opracowania dokumentów planistycznych może wystąpić w sytuacji, gdy pojawią się potrzeby uwzględnienia wniosków o szczególnym znaczeniu dla gminy Jeziorzany. Rada Gminy Jeziorzany rozstrzygnie o konieczności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian poprzez podjęcie stosownej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu lub o przystąpieniu do zmian planu miejscowego.

Przedstawiony projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany przyjętego Uchwałą Nr XXIV/118/2020 Rady Gminy Jeziorzany z dnia 15 grudnia 2020 r.

Gmina Jeziorzany prowadząc działania zgodnie z ustaleniami studium realizuje politykę przestrzenną gminy, a przez to wywiązuje się prawidłowo z ustawowych zadań w zakresie władztwa planistycznego.

Należy uznać, że opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż zmiana planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, zarówno związane z dochodami (podatki od nieruchomości, opłaty planistyczne) jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń zmiany planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury. Będą to wydatki związane z budową infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budową dróg. Przeznaczenie terenów może jednak przysporzyć gminie korzyści w sytuacji, gdyby tereny zostały zagospodarowane zgodnie z projektem zmiany planu. Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają jednak charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

7. Przebieg procedury planistycznej.

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz

w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad ustaleniami przyjętymi w projekcie zmiany planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt zmiany planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla obszarów, których dotyczy, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej w studium, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorzany, przy uwzględnieniu ustaleń graficznych i tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tych części gminy, dla których został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt zmiany planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Jeziorzany w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.