

Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Chmiel – Kolonia, Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna – Majątek, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Skrzynice – Kolonia, Tuszów, Wierciszów – I etap

Przedmiotowy plan miejscowy stanowi realizację uchwały Nr VI/45/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Chmiel – Kolonia, Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna – Majątek, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Tuszów, Wierciszów, zmienionej uchwałą Nr VII/58/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2019 r.

Na terenach objętych projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna przyjęty uchwałą Nr XXIX/237/2002 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 sierpnia 2002 r. z późn. zm. Sporządzony nowy plan zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2002 roku, w granicach obszarów objętych uchwałą wskazanymi na załącznikach graficznych od nr 1 do nr 13.

Tereny objęte opracowaniem przeznaczone będą pod: tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich, tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, tereny energetyki odnawialnej – fotowoltaika, tereny rolnicze, tereny infrastruktury technicznej, tereny dróg publicznych oraz tereny dróg wewnętrznych. Przeznaczenie działek objętych opracowaniem nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/136/05 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 czerwca 2005 r. z późn. zm, przy uwzględnieniu ustaleń graficznych i tekstowych tego dokumentu.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w uchwale intencyjnej obszarów była przede wszystkim konieczność stworzenia możliwości inwestycyjnych zainteresowanym podmiotom, co przełoży się w przyszłości na rozwój gminy. Nowe wyznaczone tereny oprócz terenów przeznaczonych na prowadzenie różnorodnej działalności gospodarczej to również tereny mieszkaniowe oraz infrastruktury technicznej. Są to obszary w znacznej mierze zainwestowane, charakteryzujące się korzystnym układem komunikacyjnym, wszystkie posiadają dostęp do dróg publicznych.

Projekt planu 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. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) **Wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – zostało spełnione poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach od Nr 1 do Nr 13. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (§16) oraz w §6 i §13 uchwały. Celem przyjętych regulacji jest wskazanie zasad kształtowania zabudowy terenów mieszkaniowych, terenów przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej oraz terenów infrastruktury technicznej objętych planem.
- 2) **Walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 i §8 uchwały.

Ustalenia §7 określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §8 wskazano, iż w terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi zabudowę należy tak kształtować, aby nie przekraczać maksymalnej wysokości budynków, wskaźników intensywności zabudowy oraz zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną. W zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy uwzględnić kompozycje zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W ustaleniach szczegółowych w §16 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

- 3) **Wymagań ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały. Tereny objęte opracowaniem znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW2000624669 Czerniejówka, PLRW2000624629 Bystrzyca do Kosarzewki, PLRW2000924651 Bystrzyca od Kosarzewki do zb. Zemborzyckiego, PLRW200062448 Sierotka, PLRW2000624469 Gielczewka od źródeł do Radomirki oraz jednolitych części wód podziemnych PLGW200089 (przeważająca część obszaru) i PLGW200090 (wschodnie krańce gminy), a także w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin). Ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych. Plan miejscowy w §11 zawiera informacje odnoszące się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których z uwagi na brak występowania w granicach planu, nie wprowadzono stosownych regulacji. Niektóre obszary objęte planem znajdują się w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym oraz w jego otulinie, a także w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tereny te objęte są ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Opracowując projekt planu dokonano analizy w zakresie konieczności występowania o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W ramach tej analizy wyodrębniono obszary, dla których nie jest konieczne występowanie o wymienioną zgodę – obszary te wyodrębniono jako I etap opracowania planu miejscowego.
- 4) **Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W terenie 82U w obrębie Jabłonna-Majątek znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie działania w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymagają zachowania wymogów i warunków wynikających z przepisów odnoszących się do obiektów zabytkowych. Zrezygnowano z wprowadzenia regulacji dotyczących terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takie nie występują na terenie objętym opracowywanym planem miejscowym.
- 5) **Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §7 uchwały. W ustaleniach planu dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Plan miejscowy w §12 zawiera szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Dodatkowo ustalenia §14 zawierają informację o liczbie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu.
- 6) **Walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy 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 sporządzony. Jednak zawarte w §16 przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla fragmentów miejscowości Chmiel Pierwszy, Chmiel Drugi, Chmiel – Kolonia, Czerniejów, Czerniejów – Kolonia, Jabłonna Pierwsza, Jabłonna Druga, Jabłonna – Majątek, Piotrków Pierwszy, Piotrków Drugi, Skrzynice Pierwsze, Skrzynice Drugie, Skrzynice – Kolonia, Tuszów, Wierciszów”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów mieszkaniowych, przeznaczonych na prowadzenie

działalności gospodarczej oraz terenów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z uwagi na kontynuację funkcji i skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę, z dostępem do dróg publicznych. Mimo że ustalenia planu obejmują tereny infrastruktury technicznej wodociągowej i elektroenergetycznej, to są to tereny zagospodarowane i zabudowane odpowiednio obiektami ujęcia wody oraz stacji transformatorowej. Nie przewiduje się zatem konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu obiektów infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a plan miejscowy w obszarach przeznaczonych na infrastrukturę techniczną ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

- 7) **Prawa własności** – zostało spełnione poprzez zminimalizowanie przeznaczania prywatnych terenów pod inwestycje celu publicznego. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty komunalne. Plan ogranicza prawo własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celu publicznego na gruntach prywatnych, ale tylko w jak najmniej odczuwalny sposób – plan wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w dotychczasowym planie miejscowym. Uwzględniono korzystne dla obecnych i przyszłych właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. poszerzenia dotychczasowych funkcji terenów oraz zasad ich zagospodarowania.
- 8) **Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – zostało spełnione w taki sposób, że plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.
- 9) **Potrzeb interesu publicznego** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §6 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych. Plan miejscowy poszerza możliwości przeznaczenia i zagospodarowania terenów, a tym samym istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie tych terenów. Przysporzy to korzyści zarówno gminie, jak również poszczególnym mieszkańcom gminy, poprzez poprawę dostępności usług.
Plan miejscowy w granicach opracowania dopuszcza ponadto realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §6 ust. 8 i 10 oraz §15 uchwały. W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, w tym drogowej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące przede wszystkim zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych planem miejscowym. Plan obejmuje również tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną. Projekt ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.
- 11) **Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu miejscowego. W procedurze planu miejscowego analizowano zgłoszone wnioski od osób fizycznych oraz innych podmiotów działających na terenie gminy. W odpowiedzi na zawiadomienia do instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione odpowiednio do zakresu tematycznego regulacji prawnych możliwych do umieszczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przygotowaniu projektu planu został on poddany opiniowaniu i uzgodnieniom.
Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia 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.
Na dalszych etapach sporządzania opracowania została zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w pracach związanych z przedmiotowym projektem planu poprzez wyłożenie

go do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu ukazało się w dniu 21 września 2021 r. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustalono w dniach od 29 września 2021 r. do 28 października 2021 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przyjętymi w projekcie oraz w prognozie oddziaływania na środowisko została wyznaczona w dniu 28 października 2021 r. Termin składania uwag do projektu został ustalony do dnia 12 listopada 2021 r.

- 12) **Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Poinformowano społeczeństwo za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwał i możliwości składania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.
- 13) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §15 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz w §7 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
- 14) **Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy** – zostało spełnione poprzez ustalenia przyjęte w planie równoważące interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan miejscowy z 2002 r. z wprowadzanymi później zmianami, funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarach objętych planem. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z 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 planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania dokumentu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań oraz zgłoszenie uwag, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
Na potrzeby opracowanego planu miejscowego została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia 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. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu miejscowego na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
- 15) **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.**
Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Tereny objęte projektem planu miejscowego znajdują się w przeważającej części w obrębie lub w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Będą one stanowiły rozwinięcie i uzupełnienie programu zagospodarowania terenów w poszczególnych miejscowościach. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:
 - a) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** zostało spełnione poprzez brak konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne, dla których

- ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. Przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowane i istniejące, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących szerokości pasów drogowych oraz zapisów w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- b) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – plan miejscowy adaptuje istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę, które mają dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;
 - c) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - w przypadku przedmiotowego planu miejscowego, obejmującego pasy terenów pod poszerzenie dróg publicznych, ich szerokości rezerwowane w planie miejscowym stwarzają możliwość realizacji chodników i dróg rowerowych, które ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - d) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę głównie w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując plan miejscowy uwzględniono dostępność uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, wykorzystano również istniejącą sieć drogową.

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.

W dniu 5 lipca 2016 r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę Nr XX/140/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna. Załącznikiem do tej uchwały jest „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna”.

W treści wymienionego dokumentu przeanalizowany został szczegółowo obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod kątem jego aktualności w odniesieniu do przepisów prawa oraz polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W analizie stwierdzono, że obowiązujący na obszarze gminy plan miejscowy nie w pełni odpowiada obecnym potrzebom. Mimo tego plan ten zachowuje moc obowiązującą. Nie ma jednoznacznego prawnego obowiązku zmiany planów miejscowych sporządzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary objęte zmianami planu miejscowego, nie wymagają aktualizacji z punktu widzenia formalnego. Jedyną przesłanką do rozpoczęcia prac planistycznych dla terenów objętych zmianami planów miejscowych będą wnioski mieszkańców oraz inwestorów o zmianę przeznaczenia terenów lub zapisów planu wynikających z potrzeb rozwojowych lub ewentualne zmiany ustawowe. W analizie wskazano, że zbyt duża część gminy pokryta jest jeszcze ustaleniami planu z 2002 r., który nie odpowiada obowiązującym przepisom prawnym. Gmina w miarę możliwości powinna przystępować do opracowania aktualizacji planów zagospodarowania doprowadzając do stopniowej zmiany ustaleń planu na całym terenie gminy.

Ze sporządzonej „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna” wynika, że opracowywany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wykorzystanie gruntów, znajdujących się w obrębie wydzielonych terenów na cele zabudowy zgodnie z funkcjami nadanymi w projekcie planu miejscowego. Może to przyczynić się do poprawy warunków życia mieszkańców gminy poprzez dostosowanie programu zagospodarowania do bieżących potrzeb lokalnej społeczności.

Skutki finansowe planowanego zagospodarowania będą znaczące dla budżetu gminy, biorąc

pod uwagę obszar objęty opracowaniem. Realizacja planu może wymagać poniesienia przez gminę wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej lub komunikacyjnej. Mogą być również konieczne wypłaty rekompensat związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów przeznaczanych na poszerzenie dróg publicznych.

Plan miejscowy przyniesie gminie korzyści krótkoterminowe w postaci wpływów do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych pobieranych w przypadku zbycia gruntów których wartość wzrosła w związku z wejściem w życie planu miejscowego oraz korzyści długoterminowe w postaci wzrostu podatków od nieruchomości.

Szczegółowa analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie pozwala na zmianę funkcji terenów w obszarach objętych planem, bez ponoszenia dodatkowych kosztów przez gminę, związanych z budową nowych urządzeń źródłowych (ujęcia wody i stacje uzdatniania wody) lub oczyszczalni ścieków – przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania urządzeń już istniejących. Plan obejmuje części pasów drogowych dróg publicznych gminnych, w związku z tym gmina będzie ponosić koszty ich realizacji i utrzymania.

Przebieg procedury planistycznej.

Procedura formalnoprawna jest prowadzona 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.

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Jabłonna o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Pozyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje.

Na dalszych etapach sporządzania opracowania została zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w pracach związanych z przedmiotowym projektem planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu ukazało się w dniu 21 września 2021 r. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustalono w dniach od 29 września 2021 r. do 28 października 2021 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przyjętymi w projekcie oraz w prognozie oddziaływania na środowisko została wyznaczona w dniu 28 października 2021 r. Termin składania uwag do projektu został ustalony do dnia 12 listopada 2021 r.

Opracowany plan miejscowy jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

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

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