

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Jabłoń**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń dla terenu  
usług zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi  
2031/4 i 2034/3 w obrębie Jabłoń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXIV/257/22 Rady Gminy Jabłoń z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń dla terenu usług zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2031/4 i 2034/3 w obrębie Jabłoń uchwała, co następuje:

**§1.**

1. Stwierdza się, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń dla terenu usług zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2031/4 i 2034/3 w obrębie Jabłoń”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń” zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/150/01 Rady Gminy w Jabłoni z dnia 30 sierpnia 2001 r. z późn. zm.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń dla terenu usług zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2031/4 i 2034/3 w obrębie Jabłoń, w granicach określonych na załączniku nr 1 – zwany dalej planem.

**§2.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażona jest w postaci:
  - 1) ustaleń planu będących treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu miejscowego wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik od nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Jabłoń o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcia Rady Gminy Jabłoń o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
  - 5) dokumentu elektronicznego zawierającego dane przestrzenne w formacie pliku GML, stanowiącego załącznik Nr 4.

**§3.**

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem:
  - 1) 1UE - teren usług edukacji.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
  - 1) granice opracowania planu miejscowego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) 100 metrowa strefa ochrony konserwatorskiej;
  - 6) elementy wymiarowania rysunku.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

#### **§4.**

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
  - 1) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym jest mowa w §1;
  - 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonej w miejscowym planie klasie przeznaczenia wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania;
  - 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu;
  - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
  - 7) zabudowie – należy przez to rozumieć element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
  - 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 9) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie, istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu; adaptacja budynku obejmuje m.in. remont, modernizację i wszelkie prace niezbędne do korzystania z budynku zgodnie z jego dotychczasową funkcją;
  - 10) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
  - 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

#### **§5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Dla terenu usług edukacji oznaczonego symbolem 1UE ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa o charakterze usług edukacji – szkoła, obiekty wykorzystywane na potrzeby szkoły takie jak: stołówka, warsztaty mechanizacyjne, internat, budynki gospodarcze, magazynowe, garażowe itp.;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa o charakterze administracyjno – biurowo – socjalnym związana z funkcjonowaniem szkoły;

2. Dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające terenu – związane z usługami edukacji (obiekty sportu i rekreacji niezbędne do funkcjonowania terenu m.in.: boiska, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, itp.), wiaty, dojścia, drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, zieleni urządzona).

#### **§6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Realizacja ustaleń planu winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.
2. Nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami.
3. Dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi; urządzenia nie mogą być widoczne z drogi powiatowej KD-P.
4. Dopuszcza się:
  - 1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowę lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi,
  - 2) wyznaczanie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do działek.
5. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które winny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora.
3. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.
4. Dla terenu obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza na terenach sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Przy lokalizowaniu inwestycji w terenie objętym planem nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska.
7. Zagospodarowanie terenu oraz zabudowa powinna zapewniać dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
8. Teren objęty zmianą planu znajduje się:
  - 1) poza obszarami GZWP;
  - 2) w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 75 (PLGW 200075) i w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: PLRW2000172482699 Piskorzanka, które obejmuje się ochroną planistyczną, a dla których 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, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

#### **§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Obowiązuje przestrzeganie ustaleń odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
2. Obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg nie mniejszych, niż wynikające z przepisów odrębnych.
3. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Teren objęty planem znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony konserwatorskiej wyznaczonej od obszaru zabytkowego obejmującego zespół pałacowo-parkowy w miejscowości Jabłoń, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych i ich otoczenia pod nr A/601.
2. Wszelkie działania w strefie muszą być zgodne z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innymi przepisami odrębnymi dotyczącymi zabytków.
3. Teren znajduje się w proponowanym „Jabłońskim Parku Kulturowym”, dla którego do czasu ustanowienia jego prawnej ochrony, ustala się ochronę planistyczną, w ramach której obowiązuje respektowanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.
4. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.
5. Nie występują tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

#### **§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych,
  - 2) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
  - 3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni,
  - 4) części nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

#### **§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.**

1. Na obszarze planem nie występują obszary udokumentowanych złóż kopalin, obszary i tereny

górnictwa, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się zasad zagospodarowania terenów lub obiektów w odniesieniu do tych zagadnień.

2. Obszar planu znajduje się poza formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych.

## **§ 12. Szczegółowe zasady i warunki podziału lub scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

1. Podziału lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1UE należy przyjąć, następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek: 5000 m<sup>2</sup>, szerokości frontu nie ustala się.
3. W przypadku scalania i podziału nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 5000 m<sup>2</sup>.
5. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek, o których mowa w ust. 4 o nie więcej niż 10%.
6. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2 dopuszczalne jest w związku z wydzieleniem działek pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.
7. Działki powstające po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących, a także działki istniejące w dniu wejścia w życie planu, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek, pozostają działkami budowlanymi.

## **§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu - od terenów zlokalizowanych poza granicą planu tzn. od drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-P.
2. Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne.
3. Ustala się realizację dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych

średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4V) lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i zewnętrznego gaszenia pożaru (Ø 160 mm ul. Zamoyskiego), odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci (Ø 300 mm ul. Zamoyskiego);
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub gminnych sieci ciepłowniczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz po wymaganej budowie i rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; minimalne średnica sieci gazowych Ø25 mm, dopuszcza się wykorzystanie zbiorników na gaz płynny;
5. Dopuszcza się modernizację oraz realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
6. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.
7. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizowane urządzenia nie mogą być widoczne z drogi powiatowej KD-P.
8. Na terenie 1UE zakazuje się lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### **§15. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwa z zachowaniem przeznaczenia terenu, dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania.
2. Zasady realizacji zabudowy:
  - 1) dla budynków szkoły, usługowych, administracyjnych, magazynowych, gospodarczych, garażowych oraz innych wykorzystanych dla działalności szkoły:
    - a) wysokość budynków nie może przekraczać wysokości istniejącej szkoły, maksymalnie do 12 metrów,
    - b) dachy budynków o nachyleniu od 15° do 45°, nie określa się geometrii dachów,
    - c) posadowienie parteru do 0,6 m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 65%,
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,3.
3. Nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów i budowli, których formy wynikają z wymagań technologicznych.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

#### **§ 16. Wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (liczone z miejscami w garażach) dla samochodów osobowych.**

1. Ustala się realizację miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych objętych planem dla poszczególnych obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych, o ile rozbudowa lub nadbudowa prowadzi do powstania nowego lokalu użytkowego;
  - 1) dla obiektów szkoły, w tym budynków związanych z funkcjonowaniem szkoły – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dla obiektów sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej, ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnych obiektów, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc parkingowych dla samochodów.

#### **§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

#### **§ 18. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W wysokości 20% – dla terenu oznaczonego symbolem 1UE.

#### **§ 19.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłoń.

#### **§ 20.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego

Przewodniczący Rady Gminy

**Uzasadnienie**  
**do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń**  
**dla terenu usług zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi**  
**2031/4 i 2034/3 w obrębie Jabłoń.**

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr XXXIV/257/22 Rady Gminy Jabłoń z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń dla terenu usług zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2031/4 i 2034/3 w obrębie Jabłoń.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń przyjęty uchwałą Nr XXIII/111/2005 Rady Gminy Jabłoń z dnia 04 marca 2005 r. z późn. zm. Sporządzony plan po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2005 roku, w granicach obszaru objętego projektem uchwały wskazanym na załączniku graficznym.

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załączniku graficznym nr 1 sporządzany 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.

Projekt planu obejmuje wyznaczony w studium teren usług i nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń” zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/150/01 Rady Gminy w Jabłoni z dnia 30 sierpnia 2001 r. ze zmianami (Uchwała Nr XII/70/12 Rady Gminy Jabłoń z dnia 16 lutego 2012 r.).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w uchwale obszaru była przede wszystkim konieczność zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego, który uniemożliwiał rozwój szkoły publicznej. Dotychczas na terenie szkoły obowiązywał zakaz wznoszenia nowych budynków kubaturowych, co blokowało nowe inwestycje. W związku z potrzebą rozwoju terenu i modernizacją placówki oświatowej a zatem rozbudową i budową nowych obiektów związanych z funkcją edukacyjną, przystąpiono do opracowania nowego planu przy uwzględnieniu określonej polityki przestrzennej w gminie, zawartej w dokumencie studium. Powyższe względy przemawiały za koniecznością zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, a także przepisów odrębnych mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

Opracowany plan miejscowy 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.

Rysunek planu 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 §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).



## **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 zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku graficznym Nr 1, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. §6 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §15 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na terenie inwestycyjnym i wytyczenie zasad zagospodarowania dla terenu usług edukacji. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
- 2) **Walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6, w którym zapisano ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §7 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §8 określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. W §15 wskazano, iż w terenie usług edukacji należy tak kształtować nową zabudowę, aby nie przekraczała wysokości istniejącej szkoły – maksymalnie do 12 metrów, aby nie przekraczać wskaźników intensywności zabudowy oraz zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Plan 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.
- 3) **Wymagań ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały. Teren objęty planem znajduje się poza obszarami GZWP, w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 75 (PLGW 200075) i w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: PLRW2000172482699 Piskorzanka, które obejmuje się ochroną planistyczną, a dla których 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, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych. Plan miejscowy w §11 zawiera informację odnoszące się do obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Na terenie usług edukacji objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Zgodnie z procedurą sporządzania planu, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono też konieczności

występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa gdyż na terenie objętym projektem nie występują grunty leśne. Teren szkoły znajdował się już w planie miejscowym, jest zainwestowany a opracowywany plan ma na celu jedynie umożliwienie realizacji inwestycji niezbędnych dla dalszego funkcjonowania szkoły.

- 4) **Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. Teren objęty planem znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony konserwatorskiej wyznaczonej od obszaru zabytkowego obejmującego zespół pałacowo-parkowy w miejscowości Jabłoń, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych i ich otoczenia pod nr A/601. Wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innymi przepisami odrębnymi dotyczącymi zabytków.

Ponadto obszar znajduje się w proponowanym „Jabłońskim Parku Kulturowym”, dla którego do czasu ustanowienia jego prawnej ochrony, ustala się ochronę planistyczną. Nie występują zabytki archeologiczne oraz tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

- 5) **Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** – 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 §13 zawiera szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Dodatkowo ustalenia §16 zawierają informację o liczbie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu. Zagospodarowanie terenu oraz zabudowa powinna zapewniać dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

- 6) **Walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenu 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 odrębnymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzony. Jednak zawarte w przedmiotowym planie 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 Jabłoń dla terenu usług zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2031/4 i 2034/3 w obrębie Jabłoń”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój istniejącej szkoły w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego. Teren szkoły wyposażony jest w infrastrukturę, z dostępem do drogi publicznej. Nie przewiduje się zatem konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu obiektów infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a plan miejscowy ma

jedynie 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** – szkoła zlokalizowana jest na gruntach Skarbu Państwa. W granicy opracowania planu nie występują grunty prywatne ani komunalne. W związku z tym plan nie ogranicza prawa własności nie wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie drogi publicznej powiatowej, gdyż jej parametry techniczne zapewniają odpowiednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyznaczonych w dotychczasowym planie miejscowym.
- 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 §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego. Ustalenia uchwały poszerzają możliwość przeznaczenia i zagospodarowania terenu, a tym samym istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu szkoły. Przysporzy to korzyści zarówno gminie, jak również poszczególnym mieszkańcom gminy, poprzez poprawę dostępności usług edukacji. 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, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §14 uchwały. W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. 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 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 9 maja 2023 r. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustalono w dniach od 18 maja 2023 r. do 19 czerwca 2023 r.

Dyskusja publiczna nad ustaleniami przyjętymi w projekcie oraz w prognozie oddziaływania na środowisko została wyznaczona w dniu 02 czerwca 2023 r. Termin składania uwag do projektu został ustalony do dnia 04 lipca 2023 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 uchwały 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 §14 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 usankcjonowanie terenu będącego własnością Skarbu Państwa, na którym zlokalizowana jest szkoła. Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan miejscowy z 2005 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 zostanie też poddana zaopiniowaniu, a następnie zostanie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
- 15) **Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z**

**uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy.**

Teren objęty planem miejscowym jest zainwestowany z dostępem do drogi publicznej, znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Regulacje planu miejscowego mają na celu umożliwienie realizacji inwestycji na obszarze. Będzie to stanowiło 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. Obsługa komunikacyjna odbywa się wyłącznie w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, który stanowi droga publiczna, dla której ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednia klasa techniczna, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. W związku z tym przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowane i istniejące. 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 odnosi się do terenu istniejącej szkoły adaptuje dotychczasowe zagospodarowanie. Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej, posiada dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejącą drogę komunikacyjną;
- c) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - w przypadku przedmiotowej planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu;
- d) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego** – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu usług edukacji w miejscu istniejącej szkoły, w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren jest wyposażony w infrastrukturę techniczną z dostępem do drogi publicznej.

**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 związku z art. 32 ust. 1 wykonano opracowanie „Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Jabłoń”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXIII/149/17 Rady Gminy Jabłoń z dnia 22 czerwca 2017 r. Wyniki analizy wskazują na potrzebę aktualizacji obowiązujących dokumentów planistycznych w dostosowaniu do występujących potrzeb, szans, możliwości rozwojowych oraz zmian obowiązujących wymogów prawnych.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi rozwój szkoły

i realizację nowych inwestycji potrzebnych do funkcjonowania placówki.

Pan miejscowy sporządzony został między innymi w celu dostosowania zasad zagospodarowania terenu szkoły do potrzeb inwestycyjnych. Sporządzany plan dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy, zasadniczo utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie. Teren w planie miejscowym z 2005 r. przeznaczony pod usługi pozostanie nadal o funkcji usług edukacji, dodatkowo cała nieruchomości jest własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie szkoły. Nie jest spodziewana realizacja w obszarze objętym planem miejscowego inwestycji, które mogłyby znacząco wpłynąć na wysokość wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

W związku z powyższym należy zauważyć, że w przypadku terenu objętego planem miejscowym wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem nowego planu nie następuje z uwagi na to, iż tereny te obecnie przeznaczone są pod usługi. Planowane przeznaczenie terenu jest analogiczne w zakresie przeznaczenia poszczególnych działek do tego, które jest ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2005 roku.

Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości objętych planem należy uznać, że gmina nie uzyska wpływów z tytułu opłat planistycznych dla terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń dla terenu usług zlokalizowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2031/4 i 2034/3 w obrębie Jabłoni.

Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są objęte działki szkoły zlokalizowanej na gruntach Skarbu Państwa. W związku z tym z wejściem w życie planu miejscowego nie wystąpią wpływy z tytułu zbycia nieruchomości komunalnych.

Uchwalenie planu miejscowego przy założeniu, iż nastąpi uzupełnienie zainwestowania terenu może przynieść gminie dodatkowy wpływ z podatku od nieruchomości (w tym przypadku budynków).

Szczegółowa analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie pozwala na opracowanie przedmiotowego planu 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 nie obejmuje dróg publicznych gminnych, w związku z tym gmina nie będzie ponosić kosztów 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 Jabłoń o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynęły wnioski od instytucji uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planu. 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 zmiany 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 9 maja 2023 r. Wyłożenie do

publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustalono w dniach od 18 maja 2023 r. do 19 czerwca 2023 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przyjętymi w projekcie oraz w prognozie oddziaływania na środowisko została wyznaczona w dniu 02 czerwca 2023 r. Termin składania uwag do projektu został ustalony do dnia 04 lipca 2023 r. 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 Jabłoń”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenu objętego planem oraz wskazuje sposoby jego możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tego obszaru gminy, dla którego 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.