

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części miejscowości Janowiec Kościelny, gmina Janowiec Kościelny, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXII/185/2021 z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części miejscowości Janowiec Kościelny, Rada Gminy Janowiec Kościelny

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w centralnej części wsi Janowiec Kościelny, w sąsiedztwie terenów usługowych w tym usług publicznych i terenów rekreacyjno - sportowych. Projekt dotyczy części działki o nr ew. 302/5, 302/6 i w części działki o nr ew. 302/9, położonych w obrębie geodezyjnym Janowiec Kościelny. Na terenie opracowania obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający przedmiotowe tereny pod następujące funkcje:

- a) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US;
- b) tereny parkingów – KP;
- c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
 - b) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.:
 - ✓ zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - ✓ klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ ograniczeń lokalizacji zabudowy usługowej pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - ✓ wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - d) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;
 - e) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
 - f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - h) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną

ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

i) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ładu przestrzennego w tym:

a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;

b) istniejący układ dróg poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;

c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Janowiec Kościelny zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura następuje zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Janowiec Kościelny analizami w zakresie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Janowiec Kościelny a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy, sporządzanej na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Janowiec Kościelny i na ich podstawie Rada Gminy podjęła uchwałę Nr XXI/187/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec Kościelny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie uniwersalnego projektowania wskazano zabezpieczenie niezbędnej liczby stanowisk postojowych wyposażonych w kartę parkingową oraz potrzebę zagospodarowania przestrzeni zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.

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

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

a) Analizowany obszar znajduje się w zasięgu pełnej infrastruktury technicznej, a uchwalenie projektu planu miejscowego nie wpłynie na zmianę dotychczasowych potrzeb związanych z budową infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru powinna wiązać się jednak z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.

b) Nie przewiduje się, aby uchwalenie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntu leżącego w jej granicach. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.