

**UCHWAŁA NR XXXVI/316/2023**  
**RADY GMINY JANOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 28 czerwca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych  
w północnej części miejscowości Janowiec Kościelny, gmina Janowiec Kościelny**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz 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 po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec Kościelny, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek w obrębie Janowiec Kościelny, gmina Janowiec Kościelny, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 0,36 ha.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 3. 1.** Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

2. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

**§ 4.** Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem cyfrowo – literowym.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć. Linie zabudowy nie dotyczą takich elementów budynku jak: schodów, okapów, gzymsów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 4) Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- 5) Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego
- 6) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do  $12^0$ .
- 7) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej część dachu względem drogi.
- 8) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 9) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

**§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) pod zabudowę usług sportowych i rekreacyjnych z dopuszczeniem obsługi komunikacji i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem US/KPZP.
- 2) pod zabudowę usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem U.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym należy realizować zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
- 2) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy:
  - a) dla zabudowy usług sportowych i rekreacyjnych: należy zapewnić min. 3 stanowiska postojowe;
  - b) dla zabudowy usługowej należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynków usługowych;
  - c) ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) kształtowanie dojeżdż i dojazdów do budynków należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

## 2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
- 2) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Odprowadzenie ścieków należy realizować do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 7) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 8) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych, w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

## **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenów elementarnych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

## 2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

- 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

3. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Ograniczenie nie dotyczy piłkochwyłów realizowanych dla obiektów sportowych.

## § 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka warszawska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem US/KPZP, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) działalność usługowa realizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi, zwłaszcza mieszkalnych;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.** Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy architektury nowo wznoszonych budynków, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka warszawska” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

**§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** W granicach opracowania planu nie wyznacza się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

### § 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.U nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>;
- 2) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### § 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 18m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

**§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.** Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.** W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### § 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest realizacja inwestycji na terenie oznaczonym symbolem US/KPZP.

### § 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1.US/KPZP.

2. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

3. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.

## Rozdział 2.

**Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

**§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1.US/KPZP (pow. 0,29 ha).	1. <b>Przeznaczenie:</b> tereny zabudowy usług sportowych i rekreacyjnych z dopuszczeniem obsługi komunikacji i zieleni urządzonej. 2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b> a)adaptuje się istniejące obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu;

	<p>b)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację boisk oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji w tym zaplecze szatniowo – sanitarne, tężnie, skatepark, pumptrack, pomniki, fontanny, niezbędną komunikację w tym dojścia i dojazdy od obiektów budowlanych oraz stanowiska postojowe,</p> <p>c)dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e)obsługa komunikacyjna: z drogi o nr. ew. 297, przyległej do granicy opracowania planu.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachowej zawartym w przedziale 15<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>c)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>d)pokrycie dachów dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6;</li> <li>-wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,0 – do 0,6;</li> <li>-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 5 % powierzchni działki budowlanej.</li> </ul>
<p><b>1.U</b> (pow. 0,07 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zabudowy usługowej.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, zabudowy gospodarczej, wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury;</p> <p>b)wykluczenia: skup złomu, warsztaty samochodowe, lakiernie;</p> <p>c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d)obsługa komunikacyjna: z drogi o nr. ew. 297, przyległej do granicy opracowania planu.</p> <p><b>Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachowej zawartym w przedziale 30<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>c)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi;</p> <p>d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze czerwieni;</p> <p>e)materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pastelii, drewno, cegła licowa, kamień, szkło;</p> <p>f)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3;</li> <li>-wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,6;</li> <li>-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 15% powierzchni działki budowlanej.</li> </ul>

### Rozdział 3.

#### Postanowienia końcowe

§ 20. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 21. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 5%.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części miejscowości Janowiec Kościelny, zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/202/2017 Rady Gminy Janowiec Kościelny z dnia 27 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. War. Maz. z dnia 18 kwietnia 2017 r. poz. 1826.).

§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowiec Kościelny.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

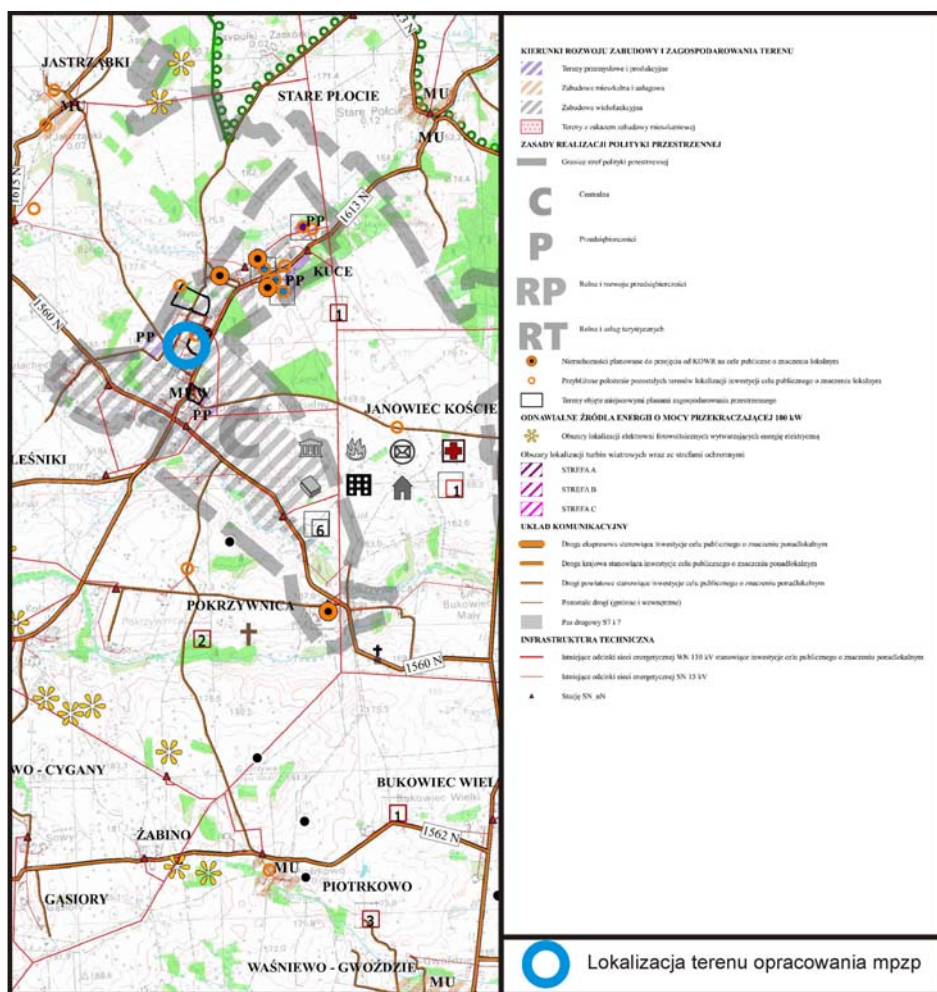
Przewodnicząca Rady Gminy

**Marianna Malinowska**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI  
MIEJSCOWOŚCI JANOWIEC KOŚCIELNY



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY JANOWIEC KOŚCIELNY



USTALENIA PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

	granica opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

	nieprzekraczalna linia zabudowy
--	---------------------------------

OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

	tereny usług sportowych i rekreacyjnych z dopuszczeniem obsługi komunikacji i zieleni urządzonej
	tereny zabudowy usługowej

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

Cały teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka warszawska"

ELEMENTY INFORMACYJNE

DZIAŁKA O NR EW. 297	numer ewidencyjny drogi znajdującej się poza granicą planu
----------------------	--

Publikacja:  
Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego  
z dnia ..... poz. ....

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... R.

RADY GMINY JANOWIEC KOŚCIELNY Z DNIA ..... R.

EKOPLAN PRACOWNIA URBANISTYCZNA WOJCIECH KWIATKOWSKI		ul. Trylińskiego 2 / 115 10-683Olsztyn	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JANOWIEC KOŚCIELNY			
Skala: 1:1000	Główny projektant: Uwarunkowania środowiskowe	inż. urb. Wojciech Kwiatkowski kwalifikacje zawodowe potwierdzone przez POIU w Gdańsku	inż. arch. kraj. Wioletta Kwiatkowska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/316/2023

Rady Gminy Janowiec Kościelny

z dnia 28 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części miejscowości Janowiec Kościelny, gmina Janowiec Kościelny.**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2023 r., poz. 977), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/316/2023

Rady Gminy Janowiec Kościelny

z dnia 28 czerwca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Janowiec Kościelny określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji celu publicznego na terenie oznaczonym symbolem US/KPZP oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Janowiec Kościelny wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Janowiec Kościelny, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/316/2023

Rady Gminy Janowiec Kościelny

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## 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. 2023 r. poz. 977). 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.:

ü zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

ü klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

ü stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;

ü ograniczeń lokalizacji zabudowy usługowej pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

ü 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.