Projekt

z dnia 22 października 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY W JANOWIE

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janów dla części obrębu ewidencyjnego Janów - Janów zachód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z *uchwałą nr 13/II/24 Rady Gminy Janów z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janów dla części obrębu ewidencyjnego Janów - Janów zachód*, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Janów, przyjętego *uchwałą nr 505/LXXXIX/23 Rady Gminy Janów z dnia 12 grudnia 2023 r.,* Rada Gminy Janów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego gminy Janów dla części obrębu ewidencyjnego Janów - Janów zachód, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) rysunek planu - załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały,
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr 13/II/24 Rady Gminy Janów z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janów dla części obrębu ewidencyjnego Janów - Janów zachód.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan miejscowy ustala:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemnej intensywność zabudowy, minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji

miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objęte planem;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) 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;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami będącymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiarowanie (podane w metrach);

5) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

6) symbol przeznaczenia terenu;

7) obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem wg uchwały;

8) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;

9) granica strefy obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **1-14MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oznaczone symbolem **1-15MN-U**;

3) teren usług oznaczony symbolem **1U**;

4) teren produkcji i usług oznaczony symbolem **1P-U**;

5) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolem **1-5RZ**;

6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **1-2RZM**;

7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem **1-4RN**;

8) tereny lasu oznaczone symbolem **1-9L**;

9) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **1KDR**;

10) tereny drogi lokalnej oznaczone symbolem **1-6KDL**;

11) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolem **1-9KDD**;

12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **1-9KR**;

13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolem **1-2KP**.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **terenie -** należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną od terenów dróg publicznych i/lub terenów komunikacji wewnętrznej, ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży oraz wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;

3) **usługach -** należy przez to rozumieć działalność nieprodukcyjną służącą zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji, zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Zasady kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych w granicy działki budowlanej i/lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachu istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dla budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a wyznaczoną linią zabudowy zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy w terenie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy, rozbudowy.

5. Dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachowych oraz geometrii dachu innych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy, rozbudowy.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym łączności publicznej;

2) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej;

3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RZM, RZ jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody, przepisów wykonawczych oraz przepisów prawa miejscowego w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd;

5. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E).

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektu, ujętego w Gminnej ewidencji zabytków - Młyn, zlokalizowany na działce nr ewid.: 365/2, oznaczony symbolem E1 wg rysunku planu.

2. Ochrona konserwatorska, o której mowa w ust. 1 dotyczy:

1) formy architektonicznej obiektu;

2) użytych materiałów budowlanych;

3) dopuszczenia remontów, przebudowy w sposób nieobniżający wartości historycznej obiektu, z maksymalnym wykorzystaniem oryginalnej substancji, zachowanie gabarytów, spadków dachów głównych połaci dachowych (z tolerancją 5-7°), kompozycji elewacji i wystroju.

4) zakazu nadbudowy oraz rozbudowy, w tym zmiany charakterystycznych cech architektonicznych obiektu.

§ 10. 1. Uwzględnia się lokalizację stanowiska archeologicznego zidentyfikowanego w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski, pod numerem: 88-51/7, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany dotychczasowej działalności nakazuje się spełnienie warunków określonych w przepisach odrębnych, z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany dotychczasowej działalności nakazuje się spełnienie warunków określonych w przepisach odrębnych, z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. Ujawnia się granice udokumentowanego złoża kopalin Rej. Olsztyna, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN-U - 500 m^2;

b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U – 400 m^2;

c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym P-U – 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 15 m;

3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70^0 i nieprzekraczający 110^0.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Ustala się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 7,0 m od osi linii, w granicach których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m.

Rozdział 8.
Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczne

§ 14. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o tereny dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny dróg wewnętrznych, tereny komunikacji pieszo-rowerowej oraz tereny parkingu oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDR

2) tereny drogi lokalnej oznaczone symbolem KDL;

3) tereny drogi dojazdowej oznaczone symbolem KDD;

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR;

5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolem KP.

2. Ustala się zachowanie istniejących dróg wewnętrznych, dróg polnych i dojazdów do działek niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny istniejących dróg publicznych.

4. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:

a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) 1 miejsce na 5 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwa rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych, rybackich.

2) dla pozostałych funkcji lub obiektów niewymienionych w pkt 1 nie ustala się wymogu zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów;

3) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach i parkingach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania;

4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 300 m^2 należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o drogach publicznych.

§ 15. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

3) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do systemu sieci kanalizacji deszczowej;

2) możliwość zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego systemu sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;

2) należy zachować normatywne odległości urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2kW.

13. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów i nieczystości stałych ustala się:

1) gromadzenie ich w urządzeniach do tego przystosowanych oraz odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;

2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

14. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Dla planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę występuje konieczność ich zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN-U, U - 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RZM, RZ - 20%;

3) dla pozostałych terenów - 0,1%.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe – zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1-14MN** ustala się przeznaczenie **jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) budynków usługowych, przy czym powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy, dopuszczonej na działce budowlanej;

3) budynków technicznych i gospodarczych w tym garaży, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 0,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) maksymalna wysokość budynków technicznych, gospodarczych, wiat i altan - 7,0 m;

7) dachy budynków i wiat - symetryczne ze spadkiem głównej połaci dachu od 10° do 45°,

8) pokrycie głównych połaci dachów budynków i wiat w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów; kolorystyka kominów i innych elementów na dachu stonowana z kolorystyką dachu,

9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m^2.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, terenu komunikacji oraz poprzez dojazdy, ustalone służebności.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1-15MN-U** ustala się przeznaczenie jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowy usługowej;

3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) maksymalna wysokość budynków technicznych, gospodarczych, wiat i altan - 7,0 m;

7) dachy budynków i wiat - symetryczne ze spadkiem głównej połaci dachu od 10° do 45°,

8) pokrycie głównych połaci dachów budynków i wiat w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów; kolorystyka kominów i innych elementów na dachu stonowana z kolorystyką dachu,

9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m^2.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dróg wewnętrznych, teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz poprzez dojazdy, ustalone służebności.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako **teren usług**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

1) zabudowy usługowej;

2) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 1,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) maksymalna wysokość budynków technicznych, gospodarczych, wiat i altan - 7,0 m;

7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°,

8) pokrycie głównych połaci dachów budynków i wiat w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów; kolorystyka kominów i innych elementów na dachu stonowana z kolorystyką dachu,

9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 400 m^2.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P-U** ustala się przeznaczenie jako **teren produkcji i usług**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

1) obiektów budowalnych związanych z produkcją, składowaniem i magazynowaniem wraz z częściami biurowo-socjalnymi,

2) obiektów usługowych;

3) budynków technicznych, gospodarczych, składowych, magazynowych, wiat, silosów, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, instalacji związanych z magazynowaniem i produkcją, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 1,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;

5) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) maksymalna wysokość urządzeń technicznych i instalacji związanych z produkcją nieprzekraczająca 20,0 m;

7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°,

8) pokrycie głównych połaci dachów budynków i wiat w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów; kolorystyka kominów i innych elementów na dachu stonowana z kolorystyką dachu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi publiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-5RZ** ustala się przeznaczenie jako **tereny zabudowy związanej z rolnictwem**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

1) zabudowy zagrodowej;

2) rolniczych obiektów budowlanych;

3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 0,3;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) maksymalna wysokość obiektów rolniczych - 15,0 m;

7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°,

8) pokrycie głównych połaci dachów budynków i wiat w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów; kolorystyka kominów i innych elementów na dachu stonowana z kolorystyką dachu,

9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1-2RZM** ustala się przeznaczenie jako **tereny zabudowy zagrodowej**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

1) zabudowy zagrodowej;

2) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 0,7;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) maksymalna wysokość obiektów rolniczych - 15,0 m;

7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°,

8) pokrycie głównych połaci dachów budynków i wiat w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów; kolorystyka kominów i innych elementów na dachu stonowana z kolorystyką dachu,

9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-4RN** ustala się przeznaczenie jako **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1-9L** ustala się przeznaczenie jako **tereny lasów**.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDR** ustala się przeznaczenie jako **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego**.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-6DL** ustala się przeznaczenie jako **tereny drogi lokalnej**.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-9KDD** ustala się przeznaczenie jako **tereny drogi dojazdowej**.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-9KR** ustala się przeznaczenie jako **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-2KP** ustala się przeznaczenie jako **tereny komunikacji pieszo-rowerowej**.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowy Gminy Janów.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JANÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO JANÓW - JANÓW ZACHÓD

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY JANÓW Z DNIA ..... 2025 R.
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JANÓW
DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO JANÓW - JANÓW ZACHÓD

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
OPRACOWANIE WYKONANO NA PODŁOŻU MAPY ZASADNICZEJ
NR LICENCJI: GK-6642.2612.2014.ZRDA_P

OBWIEDNIA OBSZARU OPRACOWANIA

- GRANICA OBSZARU OBRĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OBIEKTY ZABYTKOWE I ZAGOSPODAROWANIA

- NIEPRZEKSZTAŁCONY LŚNIA ZABYTKOWY
- WYPADKOWISKO (POŻARE IE METRACH)
- 20 kV 110 kV GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPRZĘTNIONEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ZNACZNEGO NAPIĘCIA

STREFY PRZEZNACZENIA TERENU

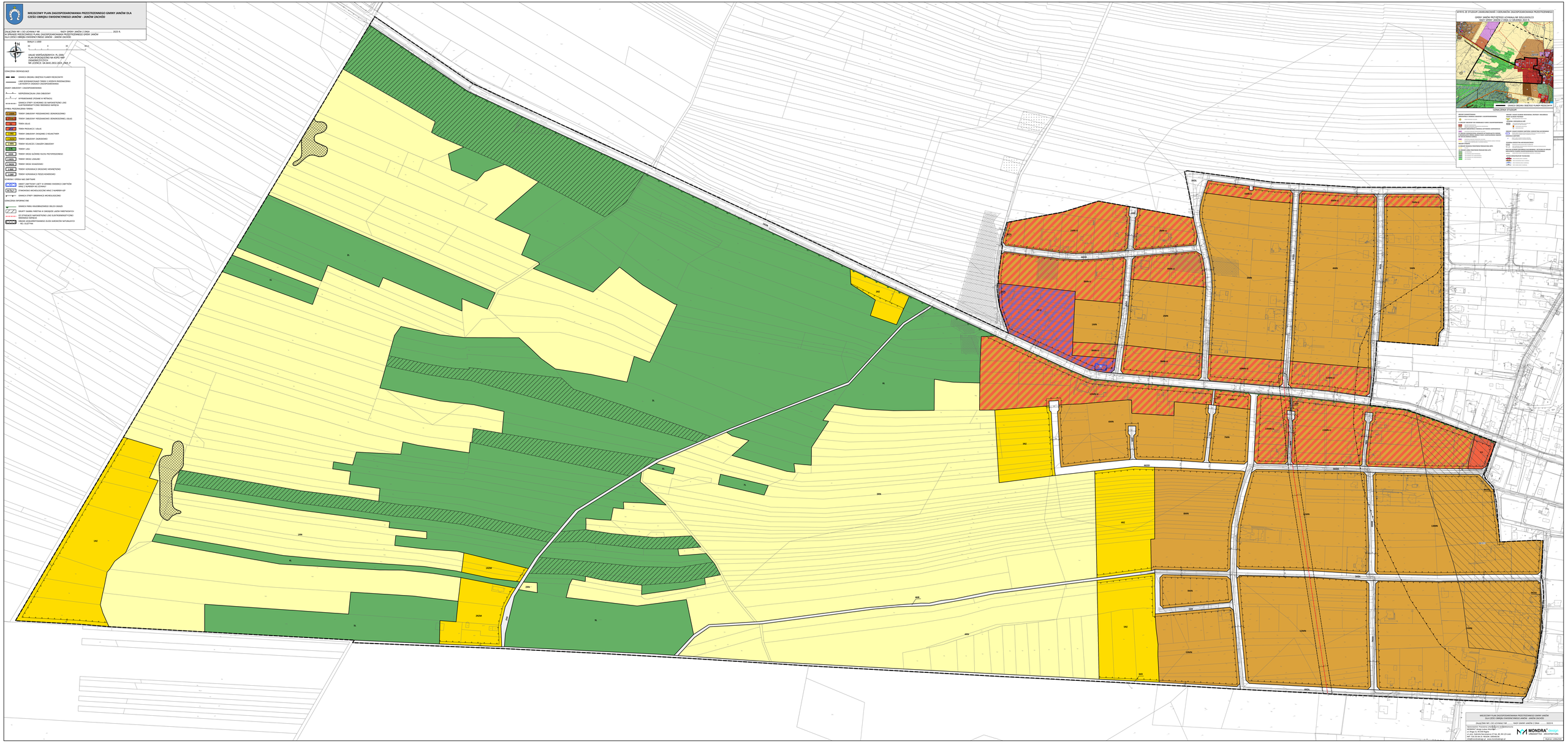
- 1.MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO- JEDNORODZINNEJ
- 2.MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO- JEDNORODZINNEJ I DRUG
- 3.U TEREN USŁUG
- 4.MN/U TEREN MIESZKALIŁ I USŁUG
- 5.MN TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z HOLNICTWEM
- 6.MN/U TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- 7.MN/U TEREN MIESZKALIŁ Z ZAKŁADY ZABUDOWY
- 8.ZL TEREN LASU
- 9.ZL/U TEREN OBSŁUGI SŁUŻBOWEJ ROLNI PRZYPOSŁOSZNEGO
- 10.ZD/U TEREN OHODU LOKALNEJ
- 11.ZD/U TEREN OHODU SEZONOWEJ
- 12.KD/U TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 13.KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

PLANOWA I OPISKA NAD ZABYTKAMI

- 14.ZD/U OBIEKTY ZABYTKOWE LISTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ Z NUMEREM NA OCHRONĘ
- 15.N/U STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICKO SNIEŻNEJ
- 16.ZL OBSZARY PRIETYMA W ZWIĄZKIE LASÓW PAŃSTWOWYCH
- 17.ZI STANOWIŚKO ARCHEOLOGICZNE
- 18.ZI 20 kV 110 kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNEJ ZNACZNEGO NAPIĘCIA
- 19.ZI OBSZAR ZAGROŻONY PRZEMIESZCZANIEM ZLEJSK SUROWCÓW NATURALNYCH ORAZ ELEKTRYKI



WYKAZ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JANÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXV/225/23 RADY GMINY JANÓW Z DNIA 13 GRUDNIA 2023 R.

OZNACZENIA STUDIUM

- GRANICA OBSZARU OBRĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

WYTYCZNE DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1.MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO- JEDNORODZINNEJ
- 2.MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO- JEDNORODZINNEJ I DRUG
- 3.U TEREN USŁUG
- 4.MN/U TEREN MIESZKALIŁ I USŁUG
- 5.MN TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z HOLNICTWEM
- 6.MN/U TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- 7.MN/U TEREN MIESZKALIŁ Z ZAKŁADY ZABUDOWY
- 8.ZL TEREN LASU
- 9.ZL/U TEREN OBSŁUGI SŁUŻBOWEJ ROLNI PRZYPOSŁOSZNEGO
- 10.ZD/U TEREN OHODU LOKALNEJ
- 11.ZD/U TEREN OHODU SEZONOWEJ
- 12.KD/U TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 13.KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- 14.ZD/U OBIEKTY ZABYTKOWE LISTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ Z NUMEREM NA OCHRONĘ
- 15.N/U STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- 16.ZL OBSZARY PRIETYMA W ZWIĄZKIE LASÓW PAŃSTWOWYCH
- 17.ZI STANOWIŚKO ARCHEOLOGICZNE
- 18.ZI 20 kV 110 kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNEJ ZNACZNEGO NAPIĘCIA
- 19.ZI OBSZAR ZAGROŻONY PRZEMIESZCZANIEM ZLEJSK SUROWCÓW NATURALNYCH ORAZ ELEKTRYKI

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OBIEKTY ZABYTKOWE I ZAGOSPODAROWANIA

- NIEPRZEKSZTAŁCONY LŚNIA ZABYTKOWY
- WYPADKOWISKO (POŻARE IE METRACH)
- 20 kV 110 kV GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPRZĘTNIONEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ZNACZNEGO NAPIĘCIA

STREFY PRZEZNACZENIA TERENU

- 1.MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO- JEDNORODZINNEJ
- 2.MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO- JEDNORODZINNEJ I DRUG
- 3.U TEREN USŁUG
- 4.MN/U TEREN MIESZKALIŁ I USŁUG
- 5.MN TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z HOLNICTWEM
- 6.MN/U TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- 7.MN/U TEREN MIESZKALIŁ Z ZAKŁADY ZABUDOWY
- 8.ZL TEREN LASU
- 9.ZL/U TEREN OBSŁUGI SŁUŻBOWEJ ROLNI PRZYPOSŁOSZNEGO
- 10.ZD/U TEREN OHODU LOKALNEJ
- 11.ZD/U TEREN OHODU SEZONOWEJ
- 12.KD/U TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 13.KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

PLANOWA I OPISKA NAD ZABYTKAMI

- 14.ZD/U OBIEKTY ZABYTKOWE LISTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ Z NUMEREM NA OCHRONĘ
- 15.N/U STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- GRANICA STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICKO SNIEŻNEJ
- 16.ZL OBSZARY PRIETYMA W ZWIĄZKIE LASÓW PAŃSTWOWYCH
- 17.ZI STANOWIŚKO ARCHEOLOGICZNE
- 18.ZI 20 kV 110 kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNEJ ZNACZNEGO NAPIĘCIA
- 19.ZI OBSZAR ZAGROŻONY PRZEMIESZCZANIEM ZLEJSK SUROWCÓW NATURALNYCH ORAZ ELEKTRYKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JANÓW
DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO JANÓW - JANÓW ZACHÓD

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY JANÓW Z DNIA ..... 2025 R.

Opracowanie projektowe wykonała:
MONDRA® design Sp. z o.o.
ul. Długa 33, 05-240 Kałuszyn
tel. 25 642 00 20, 25 642 00 21, 25 642 00 22, 25 642 00 23, 25 642 00 24, 25 642 00 25 fax: 25 642 00 26
NIP: 125-10-46-157 REGON: 142062478
e-mail:biuro@mondra-pl.pl www.mondra-design.pl

MONDRA® design
PRZESTRZENNE ZAGOSPODAROWANIE

Wydział Urbanistyki

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy w Janowie

z dnia.....2025 r.

WYKAZ UWAG ZŁOŻONYCH DO PLANU

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JANÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO JANÓW - JANÓW ZACHÓD

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres*	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Janów		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	18.06.2025 r.	----	zmiana przeznaczenia działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	działki nr ewid.: 526, 584, 586, obręb Janów	uwaga nieuwzględniona		Działki poza zwartą strukturą terenów zabudowy miejscowości Janów, naruszenie ustaleń Studium (RPP).

* dane podlegają anonimizacji

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Gminy w Janowie

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) Rada Gminy Janów stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

-budowa, rozbudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

-budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej i/lub kanalizacji sanitarnej i deszczowej będzie realizowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

-finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych.

Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy w Janowie

z dnia ..... 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR ……...
Rady Gminy Janów z dnia …… 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janów dla części obrębu ewidencyjnego Janów - Janów zachód

1.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1.1.**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Niniejszy plan miejscowy został uchwalony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *przepisy* art. 15 ust. 1 *i* art. 20 ustawy *zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.*

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment obrębu ewidencyjnego Janów, gmina Janów, województwo śląskie. Obejmuje tereny położone w kierunku zachodnim od centrum miejscowości gminnej Janów. Struktura zainwestowania charakteryzuje się rozproszoną zabudową, w tym lokalizacją pojedynczych obiektów usługowych i produkcyjnych. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną kształtują również tereny rolnicze oraz leśne, z pojedynczymi siedliskami. Elementem głównym układu komunikacyjnego jest droga krajowa DK46, zapewniająca połączenie regionalne na linii północny zachód - południowy wschód. Układ komunikacyjny uzupełnia siec dróg gminnych (publicznych i wewnętrznych). Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały *nr 13/II/24 Rady Gminy Janów z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janów dla części obrębu ewidencyjnego Janów - Janów zachód*.

Obszar dotychczas był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego *uchwałą nr 217/XXXVI/2005 Rady Gminy Janów z dnia 2 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janów*. Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janów (*uchwała nr 505/LXXXIX/23 Rady Gminy Janów z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janów*). W Studium zostały wyznaczone obszary kierunkowe zagospodarowania przestrzennego jako obszary zabudowy: wielofunkcyjnej, koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej. Studium wskazało również obszary kierunkowe dla terenów otwartych jako: rolnicze, lasy (ujawniając funkcję ochronną lasów oraz własność gruntów). W Studium ujawniono również formy ochrony przyrody, obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze i w ewidencji zabytków, granice złóż oraz główny układ komunikacyjny.

W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w projektowane wytyczne polityki przestrzennej gminy Janów w zakresie docelowych granic struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz standardów przyszłego zagospodarowania, jednocześnie wpisując się w strategiczne cele jej rozwoju. Plan miejscowy, w ramach ustaleń szczegółowych, określił warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów m.in: zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego - plan miejscowy dokonał podziału funkcjonalno-przestrzennego w oparciu o wyznaczone kierunki rozwoju w Studium, precyzując ich granice do podziału

geodezyjnego oraz faktycznego sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości znajdujących się w jego granicach, z poszanowaniem stanu prawnego gruntów. W ustaleniu przeznaczenia terenów zastosowano klasy określone w *rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar objęty planem miejscowym jest częściowo położony w granicach obszaru, objętego formą ochrony przyrody: Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, ustanowionego na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Plan miejscowy uwzględnia położenie terenów w odniesieniu do granic obszaru oraz zawiera informację o obowiązującej ochronie, ustanowionej na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E). W celu uczytelnienia struktury własności gruntów leśnych w planie wskazano grunty leśne Skarbu Państwa w Zarządzie Lasów Państwowych, jako oznaczenie informacyjne.

Projekt planu miejscowego nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych chronionych klas bonitacyjnych i gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W obszarze objętym planem miejscowym ustalono zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska tj. ustawy Prawo ochrony środowiska, której przepisy na czas sporządzenia planu miejscowego regulują przedmiotową materię.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy uwzględnia w części tekstowej i graficznej obiekt zabytkowy (młyn), ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obiekt został objęty ochroną ustaleniami planu miejscowego.

W obszarze objętym planem miejscowym znajduje się jedno stanowisko archeologiczne, ujęte w Gminnej ewidencji zabytków gminy Janów, oznaczone numerem AZP: 88-51/7. Zgodnie z art. 19 ust. 3 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej, obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy, nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, Delegatura w Częstochowie, zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustalono strefę ochrony archeologicznej od ww. stanowiska archeologicznego.

1.4. Wymagania 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają odpowiednio do przeznaczenia terenów wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludności i mienia. W granicach obszaru objętego planem brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub obszarów osuwania się mas ziemnych. Nie występują również inne uwarunkowania, które wymagałyby ustalenia w planie dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Przez obszar planu miejscowego przebiega napowietrza linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV. Od osi linii ustalono strefę ochroną, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, plan ustalił obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na walory ekonomiczne przestrzeni, ponieważ ustalają przeznaczenie terenów na określone cele oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Obowiązywanie konkretnych ustaleń prawa miejscowego stabilizuje gospodarkę nieruchomościami, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych na cele gospodarcze. Możliwość użytkowania poszczególnych terenów wynika łącznie z uwarunkowań społecznych, gospodarczych, środowiskowych i funkcjonalno-przestrzennych. Ustalenia planistyczne nie naruszą prawa własności ponieważ stanowią realizację polityki przestrzennej gminy, określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, uwzględniają własność działek ewidencyjnych wchodzących w skład

poszczególnych terenów funkcjonalnych. Plan uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej i efektywnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym ustala zasady zabudowy i obsługi komunikacyjnej terenów odpowiednio do ich przeznaczenia. Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia przepisy odrębne w zakresie m.in. wymogów i standardów ochrony środowiska i obsługi komunikacyjnej terenów. Ustalone planem przeznaczenie nie będzie generować uciążliwości dla obszarów sąsiednich. Plan ustala zasady zagospodarowania umożliwiające bezkonfliktowe funkcjonowanie terenów o różnych funkcjach. Ponadto plan zakazuje realizacji inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko przy jednoczesnym zagwarantowaniu zachowania profilu gospodarczego i możliwości dalszego rozwoju działalności gospodarczych funkcjonujących w obszarze.

1.6.**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte ustalone decyzją Ministra Obrony Narodowej, a obszar objęty planem nie graniczy z terenami zamkniętymi.

1.7.**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - dopuszcza utrzymanie i lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Plan miejscowy uwzględnia również istniejące uzbrojenie terenów.

1.8.**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zasady prowadzenia procedury planistycznej, w tym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym (oraz sposób w jaki udział ten ma zostać zapewniony) regulują m.in. przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura prac planistycznych planu miejscowego została przeprowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem obejmowała:

-ogłoszenie i obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu miejscowego oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-możliwość złożenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu,

-możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,

-możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Gminy Janów,

-możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

-rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

Uwagi i wnioski można było składać na piśmie na adres Urzędu Gminy Janów, ustnie do protokołu w Urzędzie Gminy Janów lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej. W wyznaczonym terminie.

1.9.**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

2.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Analiza i ocena istniejącego zagospodarowania terenu, analiza uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analiza uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego przeprowadzone zostały przed sporządzeniem projektu i pozwoliły na sformułowanie jego ustaleń. Zebrane w ramach tych analiz informacje zawarte zostały w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby projektu planu miejscowego oraz w trakcie jego procedowania – opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko i prognozie skutków finansowych. Pozwoliły

one na określenie i uwzględnienie w planie miejscowym szeroko rozumianego interesu publicznego. Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła właściwym instytucjom i organom, jak również użytkownikom terenów, składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego, zapewniając tym samym uwzględnienie także interesów prywatnych właścicieli.

3.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Plan miejscowy dotyczy terenów częściowo zainwestowanych. Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1)*kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – tereny przeznaczone pod budownictwo mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych (w tym w sposób pośredni poprzez drogi wewnętrzne);

2)*lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – teren zabudowy znajduje się w zasięgu publicznego systemu transportu zbiorowego;

3)*zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy sankcjonuje obecny system sieci dróg publicznych oraz wskazuje na jego rozwój, zapisy szczegółowe dla terenów umożliwiają realizację infrastruktury pieszo-rowerowej ;

4)*dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* – zabudowa będzie realizowana w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w tym w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącej struktury, na terenach charakteryzujących się dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz podstawowej infrastruktury technicznej.

4.ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JANÓW

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Rada Gminy Janów *uchwałą nr 116/XX/25 z dnia 2 września 2025 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* przyjęła opracowaną przez Wójta Gminy Janów analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza zawiera ocenę polityki planistycznej gminy, w tym postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. dokumencie wskazano na potrzebę sporządzania nowych planów miejscowych – niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Janów.

5.WPŁYW USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY JANÓW

Ustalenia zawarte w planie miejscowym są poprawne ekonomiczne. Przewidziana planem struktura funkcjonalno-przestrzenna będzie generować koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego (głównie sieci drogowej – w tym jej poszerzenia), ale zaproponowany układ stanowi tylko niezbędne uzupełnienia, względem układu określonego w planie miejscowym z 2005 r. Plan miejscowy określa strukturę funkcjonalno-przestrzenną uwzględniając stan zagospodarowania i zainwestowania terenów.