

## UCHWAŁA Nr XLVI/306/23

### RADY GMINY JANÓW

z dnia 21 grudnia 2023 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w gminie Janów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), realizując uchwałę Nr XXXV/237/22 Rady Gminy Janów z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w Gminie Janów, uchwała się, co następuje:

#### Dział I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w gminie Janów nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janów”, przyjętego uchwałą Nr XIV/87/99 Rady Gminy Janów z dnia 30 listopada 1999 r., zmienionego uchwałą: Nr XXXI/209/22 Rady Gminy Janów z dnia 31 sierpnia 2022 r.

**§ 2.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w gminie Janów składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,9093 ha stanowiący działki nr 196/6, 196/9 i 196/11 w obrębie geod. Łubianka położony na wschodnim skraju wsi Łubianka, przy zlokalizowanej od północy drodze gminnej (działka o nr ew. gr. 207) i bezpośrednim sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego od wschodu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1, o którym mowa w ust.1;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

**§ 3.1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego opisanego w tekście planu oraz wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 10) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.);
- 11) zabudowa usługowo – handlowa - należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.);
- 12) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.);
- 13) 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonej po zewnętrznym obrysie budynku) w powierzchni całkowitej działki;
- 14) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 4.1. Pośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są::

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - b) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
  - c) wiatrolapów, klatek schodowych i przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - d) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury,
  - e) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym proponowany podział na działki, mają charakter informacyjny i postulatywny. Oznaczenia liniowe i punktowe projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, określające zasady ich przebiegu lub położenia – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji.

§ 5. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

## Dział II – USTALENIA PLANU

### USTALENIA PLANU

#### Rozdział I

#### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 6.1. A terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN i 3MN jako przeznaczenie podstawowe ustala się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, rozumianą jako możliwość zabudowy wolnostojącej..

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się ponadto lokalizowanie:

- 1) drobnych usług o znaczeniu lokalnym, jako przeznaczenie uzupełniające – punkty usługowe w budynkach mieszkalnych (np.: drobny handel, usługi, gastronomia, obsługa turystyki);
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru;
- 4) urządzeń odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 500kW;
- 5) podpiwniczenia budynków mieszkalnych;
- 6) usytuowanie budynku skierowanego w stronę działki sąsiedniej ścianą zewnętrzną bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 7) realizację zabudowy bliźniaczej – z wyłączeniem terenu o symbolu 3MN, który sugeruje się dołączyć do sąsiedniego terenu poza granicami opracowania (dz. Nr 196/4) w celu poszerzenia działki właściciela.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 1MN od drogi gminnej (działka o nr ew. gr. 207) oraz drogą wewnętrzną o symbolu KD (ustalenia dla drogi wewnętrznej KD zawiera §16 niniejszej uchwały); nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej o symbolu KD,
- b) terenu 2MN drogą wewnętrzną o symbolu KD – nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej o symbolu KD; sugeruje się wydzielenie na tym terenie ciągu pieszego o szerokości 3 m w celu umożliwienia poprowadzenia infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej na tereny sąsiednie,
- c) terenu 3MN od drogi gminnej (działka o nr ew. gr. 207) – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej,
- d) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w §18 pkt 1 lit. d;

2) cechy zabudowy, wskaźniki intensywności i gabaryty zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dodatkowo z możliwością realizacji użytkowego poddasza (maximum 9 m – dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe),

b) dachy:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej – symetryczne dwuspadowe, a także wielospadowe – o nachyleniu głównych połaci dachowych minimum 30°, maksimum 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik; jak również inne, których kształty wywodzą się z tradycji miejscowego budownictwa ludowego i dworkowego,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - dachy płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia do minimum 20°,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej – minimum 60% powierzchni działki budowlanej, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

d) powierzchnia zabudowy:

- na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej – maximum 20%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy dla wszystkich form zabudowy:

- minimalny 0,01,
- maksymalny 1,5;

3) w przypadku działalności gospodarczej należy zastosować dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne w celu dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem inwestora;

4) przed wykorzystaniem działek na funkcję usługową lub zmiany prowadzonej działalności należy wystąpić do zarządcy drogi o zezwolenie na lokalizację (budowę/przebudowę) zjazdu publicznego.

§ 7.1. A terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UT jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren usług turystycznych o charakterze komercyjnym – usługi z zakresu wypoczynku, zorganizowane jako pole namiotowe – camping, ew. karawaning. Na obszarze tym znajduje się istniejące oczko wodne – do zachowania..

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi wewnętrznej;
- 2) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach własnego terenu.

3. Dopuszcza się:

- 1) realizację obiektów i urządzeń towarzyszących takich jak mała architektura, np.: zadaszenia, altany, grill itp.;
- 2) realizację urządzeń sportowych, wypoczynkowych, rozrywkowych i zabawowych dostosowanych do różnych grup użytkowników;
- 3) wzbogacanie terenu nasadzeniem zieleni urządzonej niskiej i wysokiej (nie obcej siedliskowo) z priorytetem zachowania zieleni zawartej w obrębie terenu;

- 4) możliwość stosowania podcieni, zadaszeń i tarasów oraz pomostów związanych z wypoczynkiem sezonowym na „wolnym powietrzu”;
- 5) realizację tymczasowego zagospodarowania i zabudowy terenu, do czasu realizacji zagospodarowania o charakterze stałym, związanego wyłącznie z funkcją podstawową terenu, pod warunkiem zachowania wymogów estetycznych i sanitarnych.

**§ 8.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KR stanowią tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte są w zapisach §18.

## Rozdział II

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) źródłem inspiracji dla kształtowania architektury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna być dawna architektura dworów szlacheckich i kmiecych, reprezentowana do niedawna w rodzimym budownictwie na terenie gminy; dopuszcza się indywidualny kształt architektury zabudowy oraz nowoczesna reinterpretację architektury tradycyjnej;
- 2) do prac wykończeniowych i elewacyjnych zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia miejscowego np. kamień i drewno;
- 3) pokrycie dachów budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie – obowiązuje dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych; kolorystyka pokrycia dachowego neutralna (stonowana), wpisująca się w krajobraz; kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być dostosowana do barwy dachu;
- 4) barwy elewacji powinny być stonowane, zharmonizowane z dachem (nie kontrastujące z tłem krajobrazu); zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) forma architektoniczna, rodzaj wykończenia, kolorystyka budynków powinny tworzyć jednorodną całość z budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi na działkach sąsiednich;
- 6) ogrodzenia nie wyższe niż 2,0 m (łącznie z dopuszczalną podmurówką o wysokości nie wyższej niż 0,4 m), łagodnie zakończone; preferuje się ogrodzenia ażurowe; od strony ulic ogrodzenia powinny być w miarę jednorodne, w dostosowaniu do ogrodzeń sąsiednich.

## Rozdział III

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego rolniczego wykorzystania terenu do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zagospodarowanie zielenią urządzoną powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia;
- 3) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 4) obowiązek uwzględniania wymogów ochrony środowiska, o których mowa w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Janów;
- 6) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w §19 pkt 1, 2 i 3;
- 7) ochronę wód podziemnych poprzez oczyszczenie wód opadowych i ścieków wprowadzanych do gruntu w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi;

- 8) ochronę akustyczną poprzez stosownie rozwiązanych indywidualnych tłumiących hałas np. ściany zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej, odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w sposób zachowujący jego naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu, dojazdu i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 3) tradycyjne formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne obiektów zabudowy mieszkaniowej nawiązujące do dawnych wzorów tradycyjnej architektury oraz jej nowoczesnej reinterpretacji architektonicznej.

#### Rozdział IV

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 12.1. Ranicach planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe, ani dobra kultury współczesnej...

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem archeologicznym, należy zabezpieczyć przedmiot, oznakować miejsce znalezienia oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Wójta Gminy Janów.

#### Rozdział V

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 13. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne.

§ 14. Zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych - dróg) tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu.

#### Rozdział VI

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 15. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary osuwania się mas ziemnych ani też krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### Rozdział VII

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 16.1.** Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) ustala się funkcjonowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN i 2 MN jako jednego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN powinien być dołączony do sąsiedniego terenu poza granicami opracowania (dz. Nr 196/4) w celu poszerzenia działki właściciela;
- 3) dopuszcza się możliwość podziału istniejącej nieruchomości w obszarze planu z zachowaniem następujących zasad:
  - a) najmniejsza powierzchnia nowopowstającej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, kąt położenia granic działek 90° w stosunku do pasa drogowego z tolerancją +/- 30 °,
  - b) nie określa się maksymalnej powierzchni działki budowlanej,
  - c) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich,
  - d) wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej i budowle, przy czym najmniejsza szerokość drogi wewnętrznej – 6 m.

## Rozdział VIII

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia jego użytkowania

**§ 17.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się następujące warunki:

- 1) przy realizacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie przepisy szczególne w budownictwie;
- 2) nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu i innymi ustaleniami określonymi w planie.

## Rozdział IX

### Zasady obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną

**§ 18.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną obszaru objętego granicami planu przyległą od strony północnej drogę gminną (działka o nr ew. gr. 207) w istniejących liniach rozgraniczających:

- 1) Ustala się następujące zasady i parametry obsługi komunikacyjnej:
  - a) komunikacja zewnętrzna od istniejącej drogi gminnej (działka o nr ew. gr. 207) położonej w obrębie Łubianka, gmina Janów – poza granicami opracowania – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
  - b) komunikacja wewnętrzna będzie odbywać się drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KR – projektowaną jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6 m ze ścięciem narożników 5x5 m – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej,
  - c) przewiduje się możliwość realizacji ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KP o szerokości 3 m – w celu umożliwienia poprowadzenia infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej na tereny sąsiednie,

- d) minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową:
- zabudowa jednorodzinna – 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny,
  - zabudowa jednorodzinna z usługą – 2 miejsca parkingowe lub garażowe,
  - teren usług turystycznych (komercyjny) – według potrzeb – na własnej działce,
- d) miejsce i warunki włączenia się drogi – KD obsługującej teren planu do istniejącej drogi gminnej (działka o nr ew. gr. 207) należy uzgodnić z jej zarządcą;
- 2) Budowa nawierzchni, zjazdów i infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb prowadzonej inwestycji.

**§ 19.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się:

- sieć wodociągową gminną jako podstawowego systemu zaopatrzenia w wodę,
- zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,

b) dopuszcza się:

- zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę zawarte w przepisach odrębnych,
- korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego;

2) W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

a) do czasu uzyskania dostępu do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków ustala się:

- do tymczasowych zbiorników bezodpływowych,
- do przydomowych oczyszczalni ścieków zrealizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków;

3) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody (spowolnienie lub powstrzymanie odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień),

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych,

c) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaleca się:



- zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych w miejscu ich powstania (retencjonowanie, rozsączenie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
  - stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 4) W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) wprowadzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami stałymi, tj. gromadzenia odpadów w kontenerach ustawionych na własnym terenie i zapewnienie wywozu na gminne wysypisko odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Rady Gminy Janów,
  - c) odpady przemysłowe oraz inne odpady niebezpieczne należy deponować zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach zaopatrzenia uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
  - b) spalania gazów opałowych, olejów opałowych,
  - c) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa energetycznego i dotyczących ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/0,4kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia,
  - b) należy ustanowić strefy ochronne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z normami i odrębnymi przepisami,
  - c) dopuszcza się możliwość budowy i przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych;
- 7) W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

## Rozdział X

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania niż określono §10 pkt 1.

## Rozdział XI

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent).

## Rozdział XII

### Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

§ 22. Przeznacza się następujące grunty rolne na cele nierolnicze:

Oznaczenie użytków	Pow. dz. Nr 196/6	Pow. dz. Nr 196/9	Pow. dz. Nr 196/11
RIVb	0,2987	0,0808	1,4075
PsIV		0,0992	1,1413
RV			0,5211
LzV			0,0580
LzrIV			0,1401
			Ogółem: 3,7467 ha

## Dział III

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

*Andrzej Zygmunt Bielec*

## UZASADNIENIE

### do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### części obszaru wsi Łubianka w gminie Janów

Głównym celem przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 96/6, 196/9 i 196/11 w obrębie geod. Łubianka, w gminie Janów była zmiana przeznaczenia terenu. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,9093 ha i jest zlokalizowanej od północy drodze gminnej (działka o nr ew. gr. 207) i bezpośrednim sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego od wschodu. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w gminie Janów nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janów”, przyjętego uchwałą Nr XIV/87/99 Rady Gminy Janów z dnia 30 listopada 1999 r., zmienionego uchwałą: Nr XXXI/209/22 Rady Gminy Janów z dnia 31 sierpnia 2022 r. Na całym obszarze objętym planem w miejsce terenów rolniczych ustalono funkcję wyznaczoną jako 1MN, 2MN i 3MN, a jako przeznaczenie podstawowe ustala się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, rozumianą jako możliwość zabudowy wolnostojącej oraz UT jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren usług turystycznych o charakterze komercyjnym – usługi z zakresu wypoczynku, zorganizowane jako pole namiotowe – camping, ew. karawaning. Na obszarze tym znajduje się istniejące oczko wodne – do zachowania. W zakresie wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowa funkcja terenu nawiązuje do zmian zachodzących w otoczeniu. W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwi kształtowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokich walorach architektonicznych. W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który umożliwi odprowadzanie wód do gruntu lub jej retencjonowanie na terenie działki budowlanej i nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji, gdyż na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające wprowadzenia ustaleń w tym zakresie. W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiłyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli. W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką. W zakresie potrzeb interesu publicznego plan nie zawiera ustaleń, gdyż dotyczy on działek ewidencyjnych, które są własnością prywatną. W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej w sytuacji poprowadzenia jej po terenie dróg publicznych. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych. W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dostępna była również w Internecie. Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Strony były aktywne na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu i składania uwag do planu. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Janów dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym okresie na składanie uwag, nie złożono uwag do projektu planu. Plan miejscowy nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko, w tym na życie i zdrowie człowieka nie wykazała znaczącego negatywnego wpływu ustaleń.

Wobec powyższego podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w gminie Janów uznaje się za zasadne.



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XLVI/306/23  
Rady Gminy Janów  
z dnia 21 grudnia 2023r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA**

### **UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU WSI ŁUBIANKA W GMINIE JANÓW**

**w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach: od 18 września do 9  
października 2023 r. oraz do 23 października 2023 r. po jego wyłożeniu**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) Rada Gminy Janów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w Gminie Janów – nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906, 2029).

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLVI/306/23  
Rady Gminy Janów  
z dnia 21 grudnia 2023r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI  
OBSZARU WSI ŁUBIANKA W GMINIE JANÓW**

**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
Janów, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) Rada Gminy Janów stwierdza, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w Gminie Janów, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy Janów, będą realizowane z dochodów własnych oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych gminy Janów.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr XLVI/306/23  
Rady Gminy Janów  
z dnia 21 grudnia 2023r.

### **DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DO AKTU**

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 4 oraz art. 67c ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) dane przestrzenne tworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Łubianka w Gminie Janów – będą udostępnione w ramach infrastruktury informacji przestrzennej, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym niniejszej uchwały.