

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar całego obrębu geodezyjnego Janowice Wielkie.

Dla kilku wyodrębnionych obszarów obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie przyjęta uchwałą Rady Gminy Janowice Wielkie nr VI/19/99 z dnia 8 marca 1999 r., ale dla większości obrębu Janowice Wielkie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i wszystkie inwestycje realizowane na tych terenach wymagają wydania decyzji lokalizacyjnych, to jest decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Prace planistyczne zostały rozpoczęte w celu objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całego obrębu w jego granicach administracyjnych oraz w odpowiedzi na złożone wnioski, w szczególności w związku z nowelizacją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie.

Politykę przestrzenną gminy określono w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie przyjętym uchwałą nr VI/22/2015 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 26 marca 2015 r., Rada Gminy Janowice Wielkie.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne, czego wynikiem było przeprowadzenie niniejszej procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 24 października 2024 r. Rada Gminy Janowice Wielkie podjęła uchwałę nr VI/17/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Janowice Wielkie. Na załączniku graficznym do uchwały określono granicę obszaru objętego pracami planistycznymi. Opracowaniem objęto cały obręb geodezyjny w jego granicach administracyjnych.

Realizując postanowienia Rady opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poddano go procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Prace planistyczne były prowadzone w trybie wyżej wymienionych ustaw z uwzględnieniem art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688).

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do prac planistycznych związanych z opracowaniem projektu planu mieszkańców gminy oraz inne zainteresowane osoby prawne i fizyczne – poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i w biuletynie informacji publicznej, a także stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było 39 wniosków, w tym 28 wniosków wymagających rozpatrzenia przez Wójta Gminy. Większość wniosków dotyczyła przeznaczenia działek pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie wnioski zostały sprawdzone pod kątem ich zgodności ze studium oraz w zakresie ewentualnych konfliktów z istniejącymi uwarunkowaniami. Pozostałe złożone wnioski to odpowiedzi zawiadomionych jednostek, które nie podlegają rozstrzygnięciu Wójta. Większość wniosków złożonych przez instytucje ma charakter informacyjny, w części przywoływane są przepisy prawa, które należy

uwzględnić przygotowując projekt planu. Zawarte w pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bolesławcu.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 2025 r. i uzyskała jej pozytywną opinię.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne. W związku z powyższym w procedurze sporządzania planu nie było wymagane uzyskanie stosownych zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach obszaru objętego planem występują natomiast grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które w planie zostały przeznaczone na cele nierolnicze, a więc na etapie sporządzania projektu planu konieczne było uzyskanie stosownych zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 2025 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 2025 r. W tym samym dniu obwieszczenie Wójta umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Do dokumentacji zostały zgłoszone uwagi, które dotyczyły:

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów – jako kontynuacji dotychczasowego przeznaczenia oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy i *pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną*;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zabudowę przeznacza się tereny zainwestowane oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. Plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej pomimo konieczności przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych i leśnych o powierzchni odpowiednio ok. ... ha;
- na obszarze objętym planem występują budynki objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków i do gminnej ewidencji zabytków, a także rozpoznane stanowiska archeologiczne, których położenie oznaczono na rysunku planu, nie występują natomiast dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan zawiera stosowne zapisy związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ustala zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych, a kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. *Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie wyżej wymienionych wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod nowe zainwestowanie terenów przylegających do istniejącego zainwestowania, w bliskim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto nowe funkcje stanowią kontynuację i uzupełnienie funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
- dokument uwzględnia prawo własności, a także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, w szczególności poprzez dążenie do uwzględnienia postulatów wyrażonych przez właścicieli poszczególnych terenów w złożonych przez nich wnioskach;

- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – *dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia*;
- plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. *W odniesieniu do zapisów dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej projekt uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci*;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. W przeprowadzonej procedurze planistycznej zostały zgłoszone wnioski w sprawach indywidualnych, które w części uwzględniono formułując ustalenia niniejszego planu. Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów, a wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze wykorzystanie obszarów, które posiadają dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne – potrzeby mieszkańców gminy. Analizy te wskazują na zasadność przyjętych w planie rozwiązań.

Nowe zainwestowanie zostało zaplanowane jako kontynuacja istniejącego zainwestowania, z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem.

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. W gminie Janowice Wielkie tego rodzaju ocena nie była opracowywana.

Jak wynika z analizy skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- *po stronie korzyści:*.....;
- *po stronie kosztów:*.....

Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a niniejsza uchwała, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarach objętych planem.