

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Janowiec Kościelny
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wiłunie i Powierz, Gmina Janowiec Kościelny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), Rada Gminy Janowiec Kościelny po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec Kościelny, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wiłunie i Powierz, Gmina Janowiec Kościelny, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr IX/69/2019 Rady Gminy Janowiec Kościelny z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wiłunie i Powierz.

3. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 299 ha, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) granic administracyjnych gminy;

Projekt planu do uchwalenia przez RG

- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) granica opracowania planu;
- 6) granica administracyjna gminy.

2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar ograniczonego zagospodarowania od gazociągu DN200 i DN400;
- 2) lokalizacja stanowiska archeologicznego z numerem AZP.
- 3) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) granica terenów w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 214 „Działdowo”;
- 5) cały teren opracowania planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) istniejąca napowietrzna sieć średniego napięcia 15 kV;
- 2) strefa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) istniejący gazociąg DN 200;
- 4) istniejący gazociąg DN 400;
- 5) informacje o drogach publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

Projekt planu do uchwalenia przez RG

1. Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
2. Przeznaczenie podstawowe- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
3. Przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe: przeznaczenie dopuszczalne może występować tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale II niniejszej uchwały;
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków, z wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi krajowej nr S7, która dotyczy obiektów budowlanych o których mowa w przepisach odrębnych.
5. Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
6. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połącz do 12⁰.
7. Usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą niewytwarzającą dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.
8. Uciążliwości - oznacza stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego jak również standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.
10. Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej część dachu względem drogi.
11. Wysokość zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.
12. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **MNU**;
 - 3) pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **UM**;
 - 4) pod zabudowę usługową i/lub produkcyjną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **UP**;
 - 5) pod zieleni urządzoną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 6) pod zieleni izolacyjną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZI**;
 - 7) pod zieleni leśną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 8) pod tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

- 9) pod infrastrukturę techniczną – energetyka, kanalizacja, wodociągi, oznaczoną na rysunku planu symbolem **EKW**;
- 10) pod drogi publiczne, klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 11) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) Powiązanie z układem zewnętrznym: drogą krajową nr S7 poprzez drogę powiatową Nr 1997N i drogę powiatową Nr 1558N, z wyłączeniem odcinka drogi powiatowej nr 1558N zlokalizowanej w granicach pasa drogowego drogi krajowej nr S7.
 - 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będą z istniejących i projektowanych zjazdów z dróg wewnętrznych, dróg publicznych (dróg gminnych, dróg powiatowych) lokalizowanych w granicach opracowania oraz poza obszarem opracowania planu, z wykluczeniem drogi krajowej Nr E77.
 - 3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - d) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
 - 2) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
 - 4) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
 - 5) Odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi; ścieki technologiczne należy oczyszczać przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 6) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych; dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 7) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Na obszarze planu zlokalizowane są linie napowietrzne 15,0 kV. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych w tym ich skablowanie. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej) po 7,0 m w obie strony od osi linii. Strefa ochrony funkcyjnej od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci. Nowe sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
11. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla istniejących sieci gazowych DN 200 i DN 400 zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefy kontrolowane) w odległości 15,0 m od osi gazociągu. W strefach kontrolowanych ustala się ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ład przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
 - 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
 - 4) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.
 - 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.
3. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 2,2 m od poziomu terenu.
4. Kształtowanie przestrzeni oraz zabudowy należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.

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

1. Ustala się zasady z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustala się zasady wynikające z położenia części terenu planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 214 „Działdowo”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zasady wynikające z położenia całego planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 1.UM zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;

- 5) na terenach oznaczonych symbolem 3.UP, 4.UP, 8.UP, 10.UP, 11.UP ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach oznaczonych symbolem 3.UP, 4.UP, 8.UP, 10.UP, 11.UP jest dopuszczalne w przypadku gdy projektowana działalność nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gdy projektowana działalność usługowa i produkcyjna nie będzie powodować uciążliwości i pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych);
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 8) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji w obrębie wsi nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie istniejącej i sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren opracowania planu znajduje się częściowo w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 214 „Działdowo”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
 - 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 6) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w granicach planu, wzdłuż napowietrznych sieci elektroenergetycznych Sn – 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (strefa ochrony funkcyjnej) w odległości 7,0m od osi sieci energetycznej, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

Projekt planu do uchwalenia przez RG

- 3) w granicach planu, wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia DN 200 i DN400 wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 15m, której środek stanowi oś gazociągu. W strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

1. W przypadku gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały dopuszczają wnoszenie tymczasowych obiektów budowlanych dopuszcza się ich lokalizację jeżeli są one związane z funkcją podstawową terenu i odpowiadają gabarytom określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.
3. Zakaz o którym mowa w § 12 ust. 2 nie dotyczy przestrzeni publicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
4. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.
5. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

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

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 1.UM nie może być mniejsza niż: 1000 m²;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UP, 2.UP, 3.UP, 4.UP, 5.UP, 6.UP, 7.UP, 8.UP, 9.UP, 10.UP, 11.UP, 12.UP nie może być mniejsza niż: 3000 m²;
 - na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: min. 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 30 m;
 - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane na rysunku. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Czas powstania	Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze
1	Powierż	Wczesne średniowiecze	34-61	6
2	Wiłunie	Wczesne średniowiecze	34-61	7
3	Wiłunie	Wczesne średniowiecze	34-61	9
4	Wiłunie	Wczesne średniowiecze	34-61	13

2. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady:

Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków AZP, oznaczonych na rysunku planu - w obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W granicach planu występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tj. ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Czas powstania
1	Dom	Wiłunie 6	Lata 30-te XX wieku
2	Dom	Wiłunie 8	Lata 30-te XX wieku

4. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:

- 1) roboty budowlane prowadzone w obiektach lub w obszarach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (nie objętych wpisem do rejestru zabytków) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego oraz przepisami w sprawie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których zalicza się:
 - 1) budowę dróg o symbolu 1.KDD, 2.KDD wraz z oświetleniem;
 - 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych w ciągu gminnych dróg publicznych;

- 3) budowę kanalizacji sanitarnej i urządzeń kanalizacyjnych w ciągu gminnych dróg publicznych;
- 4) budowę kanalizacji deszczowej w ciągu gminnych dróg publicznych.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

§ 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1.MN (pow. 0,42 ha); 2.MN (pow. 0,69 ha); 3.MN (pow. 1,55 ha).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz dotychczasową funkcję zabudowy; b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu, obiekty małej architektury; c) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy stosować ustalenia § 15 ust. 4 niniejszej uchwały; b) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; c) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; d) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6,0 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat, o których mowa w lit. k); e) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; f) kierunek głównej kalenicy budynku gospodarczego lub garażowego: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego; g) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25 (25%); h) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 0,5; i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej; j) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; k) materiały w elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pasteli, cegła

	<p>licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰.</p>
<p>1.MNU (pow. 1,54 ha);</p> <p>2.MNU (pow. 2,16 ha);</p> <p>3.MNU (pow.1,99 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz dotychczasową funkcję zabudowy;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiaty, altany, zieleni urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdu, obiekty małej architektury;</p> <p>c) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub w samodzielnym budynku o ile powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 50 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe oraz min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m² funkcji usługowej.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4 (40%);</p> <p>f) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 0,8;</p> <p>g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 30% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>h) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu.</p>
<p>1.UM (pow. 0,2ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu oraz dotychczasową funkcję zabudowy;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowo-mieszkaniowej, niezbędnych dojazdów i dojazdów, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz obiekty małej architektury;</p> <p>c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte</p>

	<p>50m² funkcji usługowej oraz min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45°, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>d) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4 (40%);</p> <p>e) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 1,2;</p> <p>f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0,2 (20%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>h) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu.</p>
<p>1.UP (pow. 54,84 ha);</p> <p>2.UP (pow. 12,81 ha);</p> <p>3.UP (pow. 7,35 ha);</p> <p>4.UP (pow. 12,07 ha);</p> <p>5.UP (pow. 36,30 ha);</p> <p>6.UP (pow. 14,93ha);</p> <p>7.UP (pow. 40,62 ha);</p> <p>8.UP (pow. 24,42 ha);</p> <p>9.UP (pow. 20,59 ha);</p> <p>10.UP (pow. 25,24 ha);</p> <p>11.UP (pow. 8,19 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i/lub produkcyjna.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej w tym odnawialne źródła energii w postaci kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła, o mocy powyżej 100kW.</p> <p>3. Wykluczenia: produkcja zwierzęca, turbiny i elektrownie wiatrowe.</p> <p>4. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zbiorników przeciwpożarowych, niezbędnych dojazdów i dojazdów oraz infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;</p> <p>b) odnawialne źródła energii w postaci kolektorów słonecznych i paneli fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW mogą być realizowane wyłącznie na budynkach;</p> <p>c) nie dopuszcza się hodowli zwierząt;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub proporcjonalnie 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub użytkowników.</p> <p>5. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15° -45°;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 30,0m;</p> <p>c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6 (60%);</p> <p>d) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 1,2;</p> <p>e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0,10 (10%) powierzchni działki budowlanej;</p> <p>f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do granicy działki;</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°-35°.</p>
1.ZP (pow. 0,16 ha);	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu.</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni</p>

2.ZP (pow. 0,48 ha); 3.ZP (pow. 0,11 ha); 4.ZP (pow. 0,31 ha).	urządzoną pełniącą funkcję izolacyjną oraz infrastrukturę techniczną; b) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów; c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15 ⁰ -35 ⁰ ; d) wysokość zabudowy: maks. 6,0m; e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,1 (10%); f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80% powierzchni działki.
1.ZI (pow. 0,16 ha); 2.ZI (pow. 0,48 ha); 3.ZI (pow. 0,11 ha); 4.ZI (pow. 0,31 ha); 5.ZI (pow. 0,31 ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna. 2. Przeznaczenie uzupełniające: podziemna infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) teren zagospodarować zielenią urządzoną w formie zwartej, z drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną; b) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów; c) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 95%.
1.ZL (pow. 0,77 ha); 2.ZL (pow. 2,00 ha); 3.ZL (pow. 2,5 ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne. 2. Ogólne warunki zagospodarowania: a) należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy; c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100%.
1.R (pow. 0,67 ha); 2.R (pow. 0,52 ha); 3.R (pow. 3,65ha); 4.R (pow. 1,03 ha); 5.R (pow. 0,96 ha); 6.R (pow. 4,67 ha); 7.R (pow. 3,34 ha).	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne. 2. Ogólne warunki urbanistyczne: a) na terenie elementarnym dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: wiaty rolnicze, tunele foliowe oraz szklarnie; b) nie dopuszcza się budowy nowych budowli za wyjątkiem budowli wskazanych w lit. a), i infrastruktury technicznej w tym m.in. dojeżdż i dojazdów, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych; c) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu w tym prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej bez możliwości hodowli zwierząt; d) kierunek głównej kalenicy: równolegle lub prostopadłe do granicy działki; e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; 3. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej w przedziale 15 ⁰ -45 ⁰ lub dachy wielospadowe; b) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m; c) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego: maks. 300m ² ; d) zakazuje się łączenia i grupowania obiektów budowlanych; e) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: maks. 0,1; f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,1; g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80% powierzchni terenu;
1.EKW (pow. 0,003 ha); 2.EKW	1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi. 2. Zasady zagospodarowania terenu:

<p>(pow. 0,008 ha); 3.EKW (pow. 0,008 ha); 4.EKW (pow. 0,005 ha); 5.EKW (pow. 0,007 ha); 6.EKW (pow. 0,007 ha); 7.EKW (pow. 0,008 ha); 8.EKW (pow. 0,004 ha).</p>	<p>a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej; b) wysokość zabudowy: maks. 4,0 m; c) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6; d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0%.</p>
<p>1.KDD (pow. 2,5 ha); 2.KDD (pow. 0,23 ha).</p>	<p>Tereny dróg dojazdowych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) pas drogowy drogi gminnej stanowiący przestrzeń publiczną; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 7,0m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p>1.KDW (pow. 0,61 ha); 2.KDW (pow. 0,81 ha); 3.KDW (pow. 0,73 ha); 4.KDW (pow. 0,05 ha); 5.KDW (pow. 2,95 ha); 6.KDW (pow. 0,65 ha); 7.KDW (pow. 0,02 ha).</p>	<p>Tereny dróg wewnętrznych. 1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 7,0m; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>

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

§20. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy