

**UCHWAŁA NR XXVI/219/2022**  
**RADY GMINY JANOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 25 marca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wiłunie i Powierż, 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, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wiłunie i Powierż, 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 Powierż.

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;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 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.

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 połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

6. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12<sup>0</sup>.

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 współzycia 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 zielenią urządzonej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) pod zielenią izolacyjną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 7) pod zielenią 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 niezmienny 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 niezmienny 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 projektowania.

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

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

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia 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;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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	Powierz	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 m<sup>2</sup>.** W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu 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 2.**

**Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych**

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
<b>1.MN</b> (pow. 0,42 ha); <b>2.MN</b> (pow. 0,69 ha); <b>3.MN</b> (pow. 1,55 ha).	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></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 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;</p> <p>c)nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;</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.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy stosować ustalenia § 15 ust. 4 niniejszej uchwały;</p> <p>b)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</p> <p>c)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>d)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość</p>



	<p>zabudowy na 6,0 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat, o których mowa w lit. k);</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku gospodarczego lub garażowego: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego;</p> <p>g)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25 (25%);</p> <p>h)wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,1 – do 0,5;</p> <p>i)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>j)pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>k)materiały w elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>l)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: 15<sup>o</sup>- 35<sup>o</sup>.</p>
<p><b>1.MNU</b> (pow. 1,54 ha);</p> <p><b>2.MNU</b> (pow. 2,16 ha);</p> <p><b>3.MNU</b> (pow.1,99 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></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, zieleń 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 50m<sup>2</sup> funkcji usługowej.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></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 35<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>, 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><b>1.UM</b> (pow. 0,2ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.</p>

	<p><b>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></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 50m<sup>2</sup> funkcji usługowej oraz min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny.</p> <p><b>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></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<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, 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><b>1.UP</b> (pow. 54,84 ha);</p> <p><b>2.UP</b> (pow. 12,81 ha);</p> <p><b>3.UP</b> (pow. 7,35 ha);</p> <p><b>4.UP</b> (pow. 12,07 ha);</p> <p><b>5.UP</b> (pow. 36,30 ha);</p> <p><b>6.UP</b> (pow. 14,93ha);</p> <p><b>7.UP</b> (pow. 40,62 ha);</p> <p><b>8.UP</b> (pow. 24,42 ha);</p> <p><b>9.UP</b> (pow. 20,59 ha);</p> <p><b>10.UP</b> (pow. 25,24 ha);</p> <p><b>11.UP</b> (pow. 8,19 ha).</p>	<p><b>1. Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usługowa i/lub produkcyjna.</p> <p><b>2. Przeznaczenie dopuszczalne:</b> sieci i obiekty infrastruktury technicznej w tym odnawialne źródła energii w postaci kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła, o mocy powyżej 100kW.</p> <p><b>3. Wykluczenia:</b> produkcja zwierzęca, turbiny i elektrownie wiatrowe.</p> <p><b>4. Ogólne warunki urbanistyczne:</b></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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub proporcjonalnie 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych lub użytkowników.</p> <p><b>5. Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></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<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;</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<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.</p>
<p><b>1.ZP</b> (pow. 0,16 ha);</p> <p><b>2.ZP</b> (pow. 0,48 ha);</p> <p><b>3.ZP</b> (pow. 0,11 ha);</p> <p><b>4.ZP</b> (pow. 0,31 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny zieleni urządzonej.</p> <p><b>2.Zasady zagospodarowania terenu.</b></p> <p>a)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację zieleni urządzonej pełniącą funkcję izolacyjną oraz infrastrukturę techniczną;</p> <p>b)nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów;</p> <p>c)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o kącie nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>;</p> <p>d&gt;wysokość zabudowy: maks. 6,0m;</p> <p>e)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,1 (10%);</p> <p>f)wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>g)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80% powierzchni działki.</p>
<p><b>1.ZI</b> (pow. 0,16 ha);</p> <p><b>2.ZI</b> (pow. 0,48 ha);</p> <p><b>3.ZI</b> (pow. 0,11 ha);</p> <p><b>4.ZI</b> (pow. 0,31 ha);</p> <p><b>5.ZI</b> (pow. 0,31 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zieleń izolacyjna.</p> <p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> podziemna infrastruktura techniczna.</p> <p><b>3.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)teren zagospodarować zielenią urządzoną w formie zwartej, z drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną;</p> <p>b)nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych oraz lokalizacji składów;</p> <p>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%.</p>
<p><b>1.ZL</b> (pow. 0,77 ha);</p> <p><b>2.ZL</b> (pow. 2,00 ha);</p> <p><b>3.ZL</b> (pow. 2,5 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny leśne.</p> <p><b>2.Ogólne warunki zagospodarowania:</b></p> <p>a)naależy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>b)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie dotyczy;</p> <p>c)wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d)minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 100%.</p>
<p><b>1.R</b> (pow. 0,67 ha);</p> <p><b>2.R</b> (pow. 0,52 ha);</p> <p><b>3.R</b> (pow. 3,65ha);</p> <p><b>4.R</b> (pow. 1,03 ha);</p> <p><b>5.R</b> (pow. 0,96 ha);</p> <p><b>6.R</b> (pow. 4,67 ha);</p> <p><b>7.R</b> (pow. 3,34 ha).</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny rolne.</p> <p><b>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</b></p> <p>a)na terenie elementarnym dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: wiaty rolnicze, tunele foliowe oraz szklarnie;</p> <p>b)nie dopuszcza się budowy nowych budowli za wyjątkiem budowli wskazanych w lit. a), i infrastruktury technicznej w tym m.in. dojść i dojazdów, której realizacja nie powoduje naruszenia przepisów odrębnych w tym o ochronie gruntów rolnych;</p> <p>c)dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu w tym prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej bez możliwości hodowli zwierząt;</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy: równoległe lub prostopadłe do granicy działki;</p> <p>e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p><b>3.Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej w przedziale 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub dachy wielospadowe;</p> <p>b)wysokość zabudowy: maks. 12,0 m;</p> <p>c)maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego: maks. 300m<sup>2</sup>;</p> <p>d)zakazuje się łączenia i grupowania obiektów budowlanych;</p> <p>e)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: maks. 0,1;</p> <p>f)wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,1;</p>

	g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 80% powierzchni terenu;
<b>1.EKW</b> (pow. 0,003 ha); <b>2.EKW</b> (pow. 0,008 ha); <b>3.EKW</b> (pow. 0,008 ha); <b>4.EKW</b> (pow. 0,005 ha); <b>5.EKW</b> (pow. 0,007 ha); <b>6.EKW</b> (pow. 0,007 ha); <b>7.EKW</b> (pow. 0,008 ha); <b>8.EKW</b> (pow. 0,004 ha).	<b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi. <b>2.Zasady zagospodarowania terenu:</b> 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%.
<b>1.KDD</b> (pow. 2,5 ha); <b>2.KDD</b> (pow. 0,23 ha).	<b>Tereny dróg dojazdowych.</b> <b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> drogi klasy dojazdowej. <b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna. <b>3.Zasady zagospodarowania terenu:</b> 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.
<b>1.KDW</b> (pow. 0,61 ha); <b>2.KDW</b> (pow. 0,81 ha); <b>3.KDW</b> (pow. 0,73 ha); <b>4.KDW</b> (pow. 0,05 ha); <b>5.KDW</b> (pow. 2,95 ha); <b>6.KDW</b> (pow. 0,65 ha); <b>7.KDW</b> (pow. 0,02 ha).	<b>Tereny dróg wewnętrznych.</b> <b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> drogi wewnętrzne. <b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna. <b>3.Zasady zagospodarowania terenu:</b> 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.

§ 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

**Marianna Malinowska**

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI WILNIE I POWIERZ, GMINA JANOWIEC KOŚCIELNY

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXVI/2019/2022  
Rady Gminy Janowiec Kościelny  
z dnia 25 marca 2022 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały XXVI/219/2022  
Rady Gminy Janowiec Kościelny  
z dnia 25 marca 2022 r

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wilunie i Powierz, Gmina Janowiec Kościelny</b>						
Lp.	Data wpływu do Urzędu	Oznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Janowiec Kościelny		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	20.12.2021 r.	6.R	<b>Dokonać zmiany w § 18 w ustaleniach dla terenu 6.R:</b> „Wnosimy o dopuszczenie dla wyżej wymienionego terenu realizacji obiektów stałych takich jak: wiaty rolnicze, magazyny paszowe, tunele foliowe, szklarnie, garaże, domy jednorodzinne oraz budynki służące do hodowli zwierząt”		X	Część wskazanych obiektów budowlanych jest możliwa do realizacji na przedmiotowym terenie tj. wiaty rolnicze, tunele foliowe oraz szklarnie. Budynki jednorodzinne stanowią inną funkcję zagospodarowania terenu (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i wymagałyby wyłączenia gruntów z użytkowania rolnego. Ograniczenie hodowli zwierząt na przedmiotowym terenie jest uzasadnione z uwagi na bliskie sąsiedztwie zabudowań zwartej zabudowy wsi. Dodatkowo wskazuje się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy zdarzeń przyszłych i nie ogranicza aktualnego użytkowania. Zgodnie z ustaleniami planu „nie dopuszcza się budowy <u>nowych</u> 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;” oraz „dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu w tym prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej bez możliwości hodowli zwierząt”.
2			<b>Dokonać zmiany w § 18 w ustaleniach dla terenu 6.R:</b> „Prosimy również o dopuszczenie hodowli zwierząt na wyżej wymienionym terenie”		X	Ograniczenie hodowli zwierząt na przedmiotowym terenie jest uzasadnione z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowań zwartej zabudowy wsi. Dodatkowo zgodnie z obowiązującym Studium „w obrębie zwartej zabudowy miejscowości oraz w odległości nie mniejszej niż 210m od ich granic wskazanych w rozdziale 24 oraz na załącznikach graficznych nie dopuszcza się możliwości lokalizowania: budynków inwentarskich gospodarstw rolnych i ferm o obsadzie powyżej 40DJP oraz o powierzchni zabudowy budynku inwentarskiego przekraczającego 400m <sup>2</sup> ”.
3			<b>Dokonać zmiany w § 18 w ustaleniach dla terenu 6.R:</b> „Dodatkowo wnosimy o zwiększenie wysokości zabudowy do 15m wysokości oraz zwiększenie powierzchni zabudowy obiektu budowlanego do 1200m <sup>2</sup> , jednocześnie zwiększając proporcjonalnie wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, a zmniejszając udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej”		X	Zgodnie z ustaleniami planu wysokość zabudowy na tym terenie może wynosić maks.12m, co w obliczu bezpośredniego sąsiedztwa zwartej zabudowy wsi uznaje się za wystarczające. Zgodnie z obowiązującym Studium, powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego nie może przekraczać 400m <sup>2</sup> ”.

4			„... całkowite wyjęcie działek nr 33 i 32/1 w miejscowość Powierz, obręb Powierz, z wyżej wymienionego planu”		X	Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania w granicach określonych na załączniku graficznym wynika z uchwały intencyjnej - Uchwała 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. Pominiecie działek o nr ew. 33 i 32/1 w opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego naruszyłoby ustalenia uchwały intencyjnej.
5	05.01.2022 r.	2.ZL	<b>Dokonać zmiany w § 18 w ustaleniach dla terenu 2.ZL:</b> „Bardzo proszę o usunięcie lub zminimalizowanie powierzchni działki przeznaczonej pod „2.ZL” czyli tereny leśne z działki nr 72/5, i przeznaczyć tą powierzchnię na 6.UP czyli zabudowa usługowa i/lub produkcyjna.”		X	Projekt planu zakłada funkcje użytkowania jako las (oznaczenie 2.ZL) na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako N-„nieużytek” co uznaje się za rozwiązanie prawidłowe. W przypadku zaktualizowania ewidencji gruntów będzie istniała możliwość przeznaczenia przedmiotowej działki na inne cele.



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Gminy Janowiec Kościelny określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji celu publicznego w tym budowa dróg publicznych oznaczonych symbolem 1.KDD i 2.KDD oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji celu publicznego dotyczących zadań własnych Gminy Janowiec Kościelny wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Janowiec Kościelny, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/219/2022

Rady Gminy Janowiec Kościelny

z dnia 25 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml



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

## Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wiłunie i Powierz, Gmina Janowiec Kościelny, sporządzanego na podstawie Uchwały 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.

### 1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany w zachodniej części gminy Janowiec Kościelny. Na terenie opracowania nie obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### 3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

b) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.:

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

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

• stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;

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

• wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

d) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;

e) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;

h) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę

oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

i) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ładu przestrzennego w tym:

a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny, który zabrania dokonywania jakichkolwiek zjazdów z drogi ekspresowej;

b) istniejący układ dróg (powiatowych i gminnych) poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;

c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu (dróg powiatowych i gminnych) umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Janowiec Kościelny zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura następuje zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Janowiec Kościelny analizami w zakresie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Janowiec Kościelny a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy, sporządzanej na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Janowiec Kościelny i na ich podstawie Rada Gminy podjęła uchwałę Nr XXI/187/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec Kościelny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie uniwersalnego projektowania wskazano zabezpieczenie niezbędnej liczby stanowisk postojowych wyposażonych w kartę parkingową. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia części gruntów rolniczych na cele nierolnicze. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość naliczania opłaty planistycznej.

b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania m.in. budynków: usługowych, produkcyjnych, magazynowych, mieszkalnych, gospodarczych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.

c) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.

d) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.