

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie geodezyjnym Warkały gmina Jonkowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675) Rada Gminy Jonkowo po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo" uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały gmina Jonkowo.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 9,0 ha i zlokalizowany jest w zachodnim skraju miejscowości Warkały. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Rady Gminy Jonkowo Nr XXXVII/209/2009 z 30 listopada 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały gmina Jonkowo.

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

- 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) załącznika graficznego Nr 1 do niniejszej uchwały stanowiącego rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały gmina Jonkowo” Rysunek planu do publikacji został pomniejszony kserograficznie do formatu A4,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- 2) tereny zieleni izolacyjnej ZI,
- 3) tereny zieleni naturalnej ZN,
- 4) tereny zieleni urządzonej ZP,
- 5) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji KDL, KDW, KK, KX,
- 6) tereny i zasady obsługi infrastrukturą techniczną,
- 7) parametry i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania z przestrzeni publicznych,
- 10) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 11) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 12) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) inwestycje celu publicznego z zakresy infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, które odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3. Na terenach objętych planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 4. 1. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, w miejscach gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy należy stosować obowiązujące przepisy,
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych.

2. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu mogą podlegać zmianom:

- 1) linie wewnętrznego podziału, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni działki i szerokości frontu podanych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.
- 2) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych oraz budowle z nimi związane wrysowane na rysunku planu, które określają ich orientacyjny przebieg i lokalizację, do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu.

3. Oznaczenia terenu o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych wrysowano informacyjnie na podstawie opracowania ekofizjograficznego i opracowania pt. „opinia geologiczna odnośnie warunków gruntowo-wodnych obszaru w miejscowości Warkały” wykonanego przez Zakład Geologiczny GEOL w roku 2008.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie dopuszczalne winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym i nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz jej przekraczania przez najdalej wysunięte elementy budynku takie jak: przedsionki, podesty, pochylnie, schody itp. oraz przez wszelkie wolnostojące nośniki reklamowe,
- 5) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych, należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie wymagające sporządzania raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko,

7) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały nie stanowią inaczej,

8) drogach (ulicach) wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdowe do obiektów usługowych,

9) wskaźniku zabudowy - oznacza stosunek łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie:

- 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym. Dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°-45°, pokrycie dachowe dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym,
 - b) wysokość budynku gospodarczego lub garażowego nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej z dachem o nachyleniu połaci dachowej w granicach 30°-45°. Pokrycie dachowe dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - c) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60 m od poziomu terenu. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych takich jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki żelaznej jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych prefabrykowanych betonowych.

2. W zakresie funkcji terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu winno być zgodne z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem, teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody i położony jest na Pojezierzu Olsztyńskim. Jest to teren po eksploatacji kruszywa naturalnego na którym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi końcowy etap rekultywacji i zagospodarowania przedmiotowego terenu. W części północno-wschodniej opracowania znajduje się sztuczny zbiornik wodny.

1. Na terenie opracowania nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu.

2. Zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

3. Nakazuje się na istniejących skarpach wykonanie nasadzeń zielenią głęboko ukorzeniającą się.

4. Nakazuje się ochronę zieleni naturalnej przy sztucznym zbiorniku wodnym.

5. Zakazuje się stosowania żużlu piecowego do utwardzania dróg i placów.

6. Obowiązuje ogrzewanie obiektów w oparciu o nośniki energii zapewniające najniższy poziom emisji zanieczyszczeń powietrza stosownie do przepisów odrębnych.

7. Nakazuje się na terenie własnej działki magazynowanie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywózowi w ramach systemu gminnego.

8. Zakazuje się lokalizacji usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych warunków związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

9. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol na rysunku planu MN).

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie występują obiekty podlegające ochronie.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. Do przestrzeni publicznej należy pas drogowy oznaczony w planie symbolem KDL.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach opracowania nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń.

2. Zasady podziału nieruchomości zostały ustalone w rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) odbiór ścieków z projektowanej zabudowy – do sieci kanalizacji sanitarnej. Zasada uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej została pokazana na rysunku planu. Teren znajduje się w aglomeracji Jonkowo. Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza realizację w/w aglomeracji do 31.12.2015r. Dopuszcza się na okres przejściowy, tj. do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej (lata 2010 - 31.12.2015 r.) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych

posiadających stosowne atesty z nakazem podłączenia do gminnej kanalizacji po jej zrealizowaniu,

1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, prowadzonej w pasach drogowych dróg i w ciągach pieszych, do istniejącego układu sieci wodociągowej. Zasada uzbrojenia terenu w sieć wodociągową została pokazana na rysunku planu,

2) odprowadzenie wód deszczowych z projektowanej zabudowy – w granicach własnej działki,

3) odprowadzenie wód deszczowych z projektowanych dróg o nawierzchni przepuszczalnej – powierzchniowe,

4) zabezpieczenie przeciwpożarowe – po wybudowaniu wodociągu z hydrantów,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii napowietrznej 15kV przebiegającej nad zbiornikiem wodnym w północnym jego fragmencie i z projektowanej słupowej stacji transformatorowej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci; zasilenie poszczególnych obiektów liniami kablowymi z szafkami złączowo-pomiarowymi zlokalizowanymi w pasach ciągów komunikacyjnych przy granicy działek,

6) zasilenie z sieci gazowej urządzeń w projektowanej zabudowie, na warunkach określonych przez operatora sieci, zarezerwowanie pasa do układania sieci gazowych w ciągach komunikacyjnych,

7) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

8) zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych,

9) należy uzyskać warunki techniczne od wszystkich dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

2. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:

1) przebiegi i szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,

2) klasyfikacja techniczna i funkcjonalna dróg jak na rysunku planu,

3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję,

4) przy budowie dróg zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Nie dopuszcza się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

§ 13. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu

jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w niżej podanych wysokościach. Opłata nie dotyczy działek wykupywanych przez gminę lub będących własnością Gminy.

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN	30%
1ZN, 1ZI, 1ZP, 2ZP	Nie stosuje się
1KDL	Nie stosuje się
1KDW, 2KDW, 3KDW	Nie stosuje się
1KX, 2KX, 3KX	Nie stosuje się
1KK	Nie stosuje się

§ 14. 1. Inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych Gminy:

- 1) sieć kanalizacji sanitarnej i sieć wodociągowa w pasie drogowym oznaczonym symbolem 1KDL;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym oznaczonym symbolem 3KDW.

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

§ 15. Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu odpowiednimi symbolami.

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MN	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Na terenie elementarnym występują złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu elementarnego ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m², b) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m, c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, e) wjazd na teren działek z projektowanej drogi 1 KDL i 3KDW, f) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki budowlanej, g) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,30, h) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnej działki, i) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi, przy której zlokalizowany jest budynek mieszkalny, dla działki narożnej – nie ustala się, j) dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, k) istniejący wodociąg do przełożenia w pas drogowy 3KDW, l) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu w 3KDW, m) odprowadzenie ścieków - do projektowanej kanalizacji sanitarnej. <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>

2MN	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Na terenie elementarnym występują skomplikowane warunki gruntowe - nasypy niekontrolowane o zmiennej miąższości jak na rysunku planu (dane orientacyjne na podstawie opracowania pt. „opinia geologiczna odnośnie warunków gruntowo-wodnych obszaru w miejscowości Warkały” wykonanego przez Zakład Geologiczny GEOL w roku 2008.) Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu elementarnego ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m², b) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m, c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, e) wjazd na teren działek z projektowanych dróg 1 KDW i 3 KDW,
	<ol style="list-style-type: none"> f) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki budowlanej, g) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,30, h) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnej działki, i) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi, przy której zlokalizowany jest budynek mieszkalny, dla działek narożnych – nie ustala się, j) dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, k) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu, l) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy do projektowanej kanalizacji sanitarnej. <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
3MN	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Na terenie elementarnym występują skomplikowane warunki gruntowe - nasypy niekontrolowane o zmiennej miąższości jak na rysunku planu (dane orientacyjne na podstawie opracowania pt. „opinia geologiczna odnośnie warunków gruntowo-wodnych obszaru w miejscowości Warkały” wykonanego przez Zakład Geologiczny GEOL w roku 2008.) Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu elementarnego ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m², b) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m, c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, e) wjazd na teren działek z projektowanych dróg 1 KDW i 3 KDW, f) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki budowlanej,

	<p>g) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,30, h) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnej działki, i) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi, przy której zlokalizowany jest budynek mieszkalny, dla działek narożnych – nie ustala się, j) dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, k) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu, l) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy do projektowanej kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe w jednej bryle z zabudową mieszkaniową. Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>	5MN	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Na terenie elementarnym występują skomplikowane warunki gruntowe - nasypy niekontrolowane o zmiennej miąższości jak na rysunku planu (dane orientacyjne na podstawie opracowania pt. „opinia geologiczna odnośnie warunków gruntowo-wodnych obszaru w miejscowości Warkały” wykonanego przez Zakład Geologiczny GEOL w roku 2008.) Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu elementarnego ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m², b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m, c) na jednej działce można realizować jeden</p>
4MN	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Przeznaczenie podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Na terenie elementarnym występują fragmentarycznie złożone warunki gruntowe oraz skomplikowane warunki gruntowe - nasypy niekontrolowane o zmiennej miąższości jak na rysunku planu (dane orientacyjne na podstawie opracowania pt. „opinia geologiczna odnośnie warunków gruntowo-wodnych obszaru w miejscowości Warkały” wykonanego przez Zakład Geologiczny GEOL w 2008 roku). Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu elementarnego ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy: a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m², b) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m, c) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z zachowaniem odległości od granicy projektowanego lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, e) wjazd na teren działek z projektowanej drogi 2KDW, f) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki budowlanej, g) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,30, h) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnej działki, n) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi, przy której zlokalizowany jest budynek mieszkalny, dla działek narożnych – nie ustala się, i) dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, j) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu, k) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy do projektowanej kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>		<p>budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, e) wjazd na teren działek z projektowanej drogi 2KDW, f) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki budowlanej, g) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,30, h) lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnej działki, i) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległy do drogi, przy której zlokalizowany jest budynek mieszkalny, dla działek narożnych – nie ustala się, j) dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, k) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu, l) odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy do projektowanej kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
		1ZI	<p>Teren zieleni izolacyjnej. Dla terenu elementarnego ustala się: a) zagospodarowanie zielenią wysoka i niską, b) zakaz zabudowy i nośników reklamowych, c) dopuszcza się urządzenia i sieci podziemnej infrastruktury technicznej.</p> <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
		1ZN	<p>Tereny zieleni naturalnej. Dla terenu elementarnego ustala się: a) ochronę i zachowanie istniejącej zieleni, b) zakaz wszelkiej zabudowy i nośników reklamowych.</p> <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
		1ZP	<p>Tereny zieleni urządzonej. Dla terenu elementarnego ustala się: a) zagospodarowanie zielenią wysoką i niską, b) zakaz wszelkiej zabudowy, c) dopuszcza się urządzenia i sieci podziemnej infrastruktury technicznej, d) dopuszcza się podział terenu w sposób umożliwiający wspólne zagospodarowanie z sąsiednimi działkami terenu 1MN.</p> <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
		2ZP	<p>Teren zieleni urządzonej. Dla terenu elementarnego ustala się: a) adaptuje się istniejącą zieleń,</p>

	<p>b) zagospodarowanie skarpy zielenią głęboko ukorzeniającą się średnio-wysoką i niską,</p> <p>c) zakaz wszelkiej zabudowy,</p> <p>d) dopuszcza się podział terenu w sposób umożliwiający wspólne zagospodarowanie z sąsiednimi działkami terenu 4MN.</p> <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
W	<p>Zbiornik wodny – teren przekształcony działalnością ludzką.</p> <p>Dla terenu elementarnego ustala się:</p> <p>a) adaptuje się istniejące użytkowanie,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację pomostów od strony zieleni urządzonej 1ZP.</p> <p>Pozostałe ustalenia znajdują się w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
1KDL	<p>Droga publiczna – klasy technicznej „L” - włączona w miejscu istniejącego skrzyżowania do drogi wojewódzkiej Nr 527 - klasy technicznej G.</p> <p>Dla terenu elementarnego ustala się:</p> <p>a) szerokość pasa drogowego 12,0 m,</p> <p>b) jezdnia szerokości 5,0 m,</p> <p>c) obustronne chodniki,</p> <p>d) nawierzchnia zwirowa.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
1KDW	<p>Droga wewnętrzna – sięgacz obsługujący zespół działek.</p> <p>Dla terenu elementarnego ustala się:</p> <p>a) szerokość pasa drogowego 8,0 m,</p> <p>b) szerokość jezdni 3,5 m,</p> <p>c) jednostronny chodnik,</p> <p>d) nawierzchnia przepuszczalna.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
2KDW	<p>Droga wewnętrzna – obsługująca zespół działek.</p> <p>Dla terenu elementarnego ustala się:</p> <p>a) szerokość pasa drogowego 8,0 m,</p> <p>b) szerokość jezdni 3,5 m,</p> <p>c) jednostronny chodnik,</p> <p>d) nawierzchnia przepuszczalna.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
3KDW	<p>Droga wewnętrzna – obsługująca zespół działek.</p> <p>Dla terenu elementarnego ustala się:</p> <p>a) szerokość pasa drogowego 8,0 m,</p> <p>b) szerokość jezdni 3,5 m,</p>

	<p>c) jednostronny chodnik,</p> <p>d) nawierzchnia przepuszczalna.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
1KX	<p>Ciąg pieszy - z podziemną infrastrukturą techniczną. Dla terenu elementarnego ustala się:</p> <p>a) szerokość 3,0 m,</p> <p>b) nawierzchnia przepuszczalna.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
2KX	<p>Ciąg pieszy - prowadzący do sąsiednich terenów, z podziemną infrastrukturą techniczną.</p> <p>Dla terenu elementarnego ustala się:</p> <p>a) szerokość 4,0 m,</p> <p>b) nawierzchnia przepuszczalna.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
3KX	<p>Ciąg pieszy - ogólnodostępny prowadzący do sąsiednich terenów.</p> <p>Dla terenu elementarnego ustala się:</p> <p>a) szerokość 4,0 m,</p> <p>b) dopuszcza się podziemną infrastrukturę techniczną,</p> <p>c) nawierzchnia przepuszczalna.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>
1KK	<p>Teren na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 527</p> <p>a) dopuszcza się podziemną infrastrukturę techniczną.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak w rozdziale II niniejszej uchwały.</p>

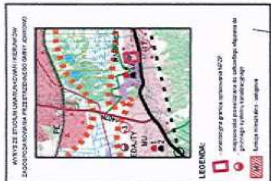
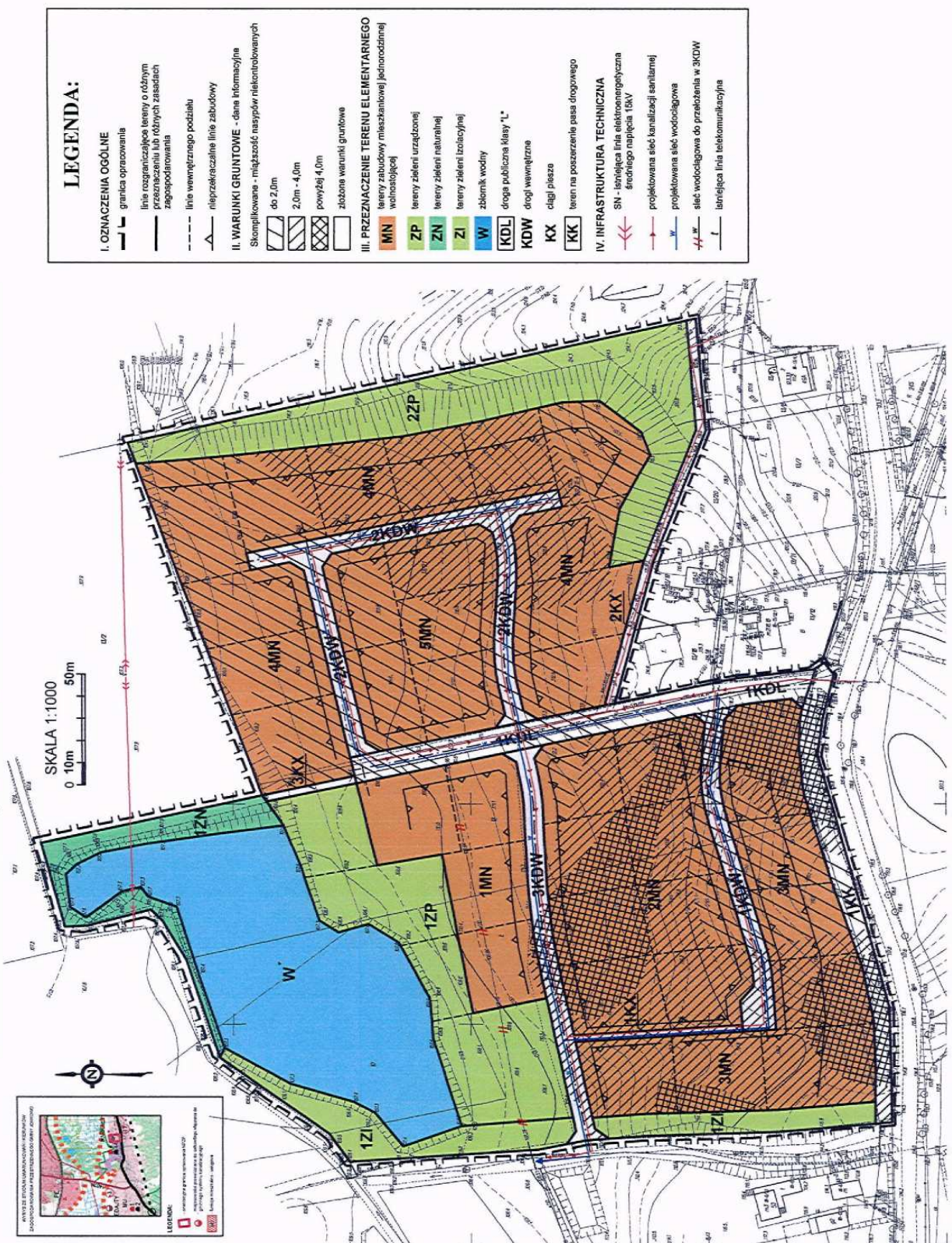
Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Jonkowo

Przewodniczący Rady Gminy
Leszek Domin

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WARKAŁY GMINA JONKOWO



LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- - - linie wewnętrznego podziału
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy

II. WARUNKI GRUNTOWE - dane informacyjne

Skompilowane - niędzasność nasyptów niekontrolowanych

- do 2,0m
- 2,0m - 4,0m
- powyżej 4,0m
- ziłżona warunki gruntowe

III. PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

Skompilowane - niędzasność nasyptów niekontrolowanych

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- ZN** tereny zieleni naturalnej
- ZI** tereny zieleni rekreacyjnej
- W** zbiornik wodny
- KDL** droga publiczna klasy "L"
- KDW** drogi wewnętrzne
- KX** chodniki piesze
- KK** teren na poszerzenie pasa drogowego

IV. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- SN - linie elektrycznoenergetyczna średniego napięcia 15kV
- projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
- projektowana sieć wodociągowa
- sieć wodociągowa do przełączenia w SKDW
- istniejąca linia telekomunikacyjna

Załącznik nr 1
do uchwały nr IV/21/2011
Rady Gminy Jonkowo
z dnia 15 lutego 2011 r.

Załącznik nr 2
do uchwały nr IV/21/2011
Rady Gminy Jonkowo
z dnia 15 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały gmina Jonkowo. Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik nr 3
do uchwały nr IV/21/2011
Rady Gminy Jonkowo
z dnia 15 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały gmina Jonkowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675) Rada Gminy Jonkowo postanawia, co następuje Na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały gmina Jonkowo, inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to:

- 1) sieć kanalizacji sanitarnej i sieć wodociągowa w pasie drogowym oznaczonym w planie symbolem 1KDL,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym oznaczonym w planie symbolem 3KDW.