

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie  
geodezyjnym Warkały.**

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, 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 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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. 1475, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r., Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo”

**Tytuł I**

**Rada Gminy w Jonkowie uchwała miejscowy plan  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo  
w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A”.**

**Rozdział 1**

**Przepisy dotyczące całego opracowania**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A” obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Nr XXXV/186/2009 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 23 października 2009 roku położony w południowo wschodniej części miejscowości ograniczony jest:

- 1) od północy granicę stanowią tereny wsi Warkały oraz droga wewnętrzna,
- 2) od zachodu granicę stanowią tereny łąk;
- 3) wschodnią granicę droga wewnętrzna i tereny leśne;
- 4) od południa granicę opracowania planu stanowi droga wojewódzka nr 527,

- ma na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego dla rozwoju funkcji mieszkalnej i usługowej.

**§ 2.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A” zwany dalej planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, do uchwały.

2. Załącznikami do planu uchwalanymi przez Radę Gminy są:

- 1) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo” stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jonkowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.

3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

**§ 3.** Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

|   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Przepisy dotyczące całego opracowania   | Rozdział 1 |
| 2 | Przepisy dotyczące wyodrębnionych a planie obszarów   |            |
|   | a) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów  | Rozdział 2 |
|   | b) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej   | Rozdział 3 |
|   | c) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic   | Rozdział 4 |
|   | d) przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów  | Rozdział 5 |
|   | e) przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej  | Rozdział 6 |
|   | f) przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy | Rozdział 7 |
|   | g) przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości  | Rozdział 8 |
| 3 | przepisy końcowe  | Rozdział 9 |

**§ 4. 1.** Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalonych graficznie zasad podziału na działki.

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) MU tereny zabudowy mieszkalno-usługowej,
- 2) ZN tereny zieleni naturalnej nieurządzonej,
- 3) ZL tereny zieleni leśnej,
- 4) tereny komunikacji, w tym:
  - a) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych,
  - c) KD-G tereny dróg publicznych (droga wojewódzka klasy G poza granicą opracowania),
- 5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) PG projektowane przepompownie ścieków,
  - b) IE projektowane stacje transformatorowe.

**§ 5.** Ilekcioć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Jonkowie,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- 5) intensywności zabudowy - należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynna - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, i inne elementy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) budynku gospodarczym - rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów,

narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych,

- 8) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych,
- 9) przebudowy budynku - należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu,
- 10) terenach zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych,
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster,
- 12) usługach nieuciążliwych należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów**

**§ 6. 1.** Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów mieszkalnych;
- 2) obiektów mieszkalno-usługowych;
- 3) usługowych;

- 4) obiektów gospodarczych;
- 5) garaży;
- 6) parkingów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných;
- 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1ZN ÷ 8ZN z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni naturalna nieurządzoną, wyłączone z zabudowy.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 2ZN dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdných.

§ 8. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1ZL z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni leśna wyłączony z zabudowy.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1KDW ÷ 7KDW, 3KDW z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) nawierzchni utwardzonych,
- 2) oświetlenia,
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Tereny oznaczone symbolem 4KDW i 6KDW są rezerwą na poszerzenie istniejących dróg gminnych do wymaganych parametrów technicznych.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami PG z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację: - zieleni o funkcji izolacyjnej.

§ 11. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami IE z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).

§ 12. Do czasu realizacji planu na obszarze dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 13. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

1) realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury historycznej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma);

2) zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;

3) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno;

4) dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45<sup>o</sup>, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;

5) w przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0 m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;

6) wskazane jest stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.;

7) budynki usługowe i gospodarcze o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.

3. Ustala się następujące warunki dla projektowanej zabudowy, chyba, że ustalenia do wyodrębnionych obszarów stanowią inaczej:

- dla zabudowy mieszkalno-usługowej MU wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 9 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu. Usługi należy lokalizować w parterach budynków;

§ 14. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem. Obszar planu położony jest poza terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ochronę wartości przyrodniczych należy zabezpieczyć poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo. Ustalenia planu przewidują następujące działania:

1) Zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

2) Ustalenie terenów obniżenia terenowych (na gruntach pochodzenia organicznego) jako wolne od zabudowy tereny zieleni nieurządzonych (ZN);

3) Zachowanie istniejącego kompleksu terenu leśnego wyłączzonego z zabudowy.

2. Dopuszczalny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkano-usługowej terenów poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Inwestycje na terenach z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi (studzienki, rowy) winny być uzgodnione z Zarządcą Obiektu Melioracyjnego (Wojewódzkim Zarządem Melioracji Wodnych).

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic.**

**§ 15.** 1. Na obszarze planu nie występują tereny realizacji celów publicznych.

#### **Rozdział 5**

##### **Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów polegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

**§ 16.** Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

**§ 17.** Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 6**

##### **Przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.**

**§ 18.** 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę wojewódzką nr 527 klasy technicznej G (Główna) o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m.

2. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych na rysunku planu: - symbolem 1KDW ÷ 7KDW - drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 12,0 m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 m;

3. Drogi wewnętrzne 4 KDW i 6 KDW wyznaczone są w planie tereny na poszerzenie istniejących dróg gminnych do wymaganych parametrów technicznych.

**§ 19.** 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociagową pierścieniowo-rozdzielczą. Planowaną sieć wodociagową należy włączyć do istniejącej lub projektowanej sieci wodociagowej - zależnie od warunków uzyskanych od jednostki zarządzającej siecią wodociagową. Na rysunku planu miejsca włączeń oznaczono symbolem (W). Przewody głównych ciągów sieci wodociagowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuw, hydranty

przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

2. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

**§ 20.** 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym i ciśnieniowym przepływie ścieków. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako 1MU, 3MU (część) oraz 4MU (część) przewiduje się odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjnym do projektowanej kanalizacji sanitarnej (punkt włączenia (K)). Dla całości terenu objętego ustaleniami planu przewiduje się jeden taki obiekt (PG1), który przetaczać będzie ścieki do projektowanej kanalizacji sanitarnej (proponowany punkt włączenia, po uzyskaniu warunków od Zarządcy sieci, oznaczono na rysunku planu symbolem (K). Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze, bądź o parametrach fizyko-chemicznych przekraczających wartości dopuszczalne wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów. Kolektory przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek oraz projektowanego i istniejącego uzbrojenia infrastruktury technicznej.

2. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie projektu technicznego mogą ulec zmianie. Powyższe dotyczy również rozmieszczenia studzienek kanalizacyjnych, które są jedynie orientacyjne.

3. W okresie przejściowym, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej na terenie projektowanej zabudowy, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z tworzywa sztucznego, z atestem na użytkowanie, a następnie wywożenie przez uprawnione podmioty do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się bezwzględny obowiązek włączenia całej zabudowy do systemu kanalizacji. Przy czym wyznacza się, że do roku 2015 całość terenu objętego opracowaniem przyłączona zostanie do sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1. zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganie energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni

2. ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

**§ 22.** 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji: Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanych stacji transformatorowych po przystosowaniu w miarę potrzeb istniejących odgałęzień LSN 15kV do nowego planu zagospodarowania w zakresie obostrzeń i uzemień.

W miarę postępu zainwestowania projektuje się obrębę w Warkały budowę stacji IE1, IE2 (słupowych) nie wymagających wyznaczania działek. Zaopatrzenie w energię elektryczną terenu odbywa się z istniejącej linii terenowej SN 15kV ze stacji zainstalowanych na słupach istniejącej linii. Przekroje i długości linii zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15 kV o dobrych parametrach. Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii WN 110kV oraz SN 15kV wraz ze strefami uciążliwości. Na odcinku kolidującym z projektowanym układem drogowym linie LSN 15 kV przebudować jako kablową podziemną. Dopuszcza się korekty trasy linii SN 15kV i nn w terenach przeznaczonych do zabudowy, na których nie ma możliwości zachowania odległości od budynków wymaganych przepisami normy. Uzyskanie warunków przebudowy sieci i koszt jej przebudowy obciąża właściciela terenu, przez który one przebiegają.

2. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u Zarządcy Sieci.

3. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi Inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

4. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec przesunięciu w projektach technicznych.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.**

**§ 23.** Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 24.** Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

**§ 25.** 1. Dla terenów usług oraz terenów mieszkaniowych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

2. Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU,

8MU, ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- 1) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- 2) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w § 13;
- 3) minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1200 m<sup>2</sup>, oraz szerokość frontu działki min 23 m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na ciągach pieszo-jezdnym;
- 4) możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą;
- 5) na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;
- 6) ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0 m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45<sup>0</sup>,
- 7) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 powierzchni działki;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 %, powierzchni działki;
- 9) parkingi mogą być realizowane wyłącznie na własnej działce.

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum: - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN - 8ZN ustala się zakaz zabudowy. Dopuszcza się możliwość włączenia terenów 1ZN - 4 ZN w działki, ale wyłącznie jako tereny zielone niebudowlane. Na terenie oznaczonym symbolem 2ZN dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnym.

**§ 28.** Na terenie leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.**

**§ 29.** 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, oraz art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

| Symbol terenu w Rozdziale 2 | Wysokość stawki w % |
|-----------------------------|---------------------|
| MU                          | 30 %                |
| ZN                          | 5 %                 |
| ZL                          | 5 %                 |
| KDW                         | 5 %                 |
| IK                          | 5 %                 |
| IE                          | 5 %                 |

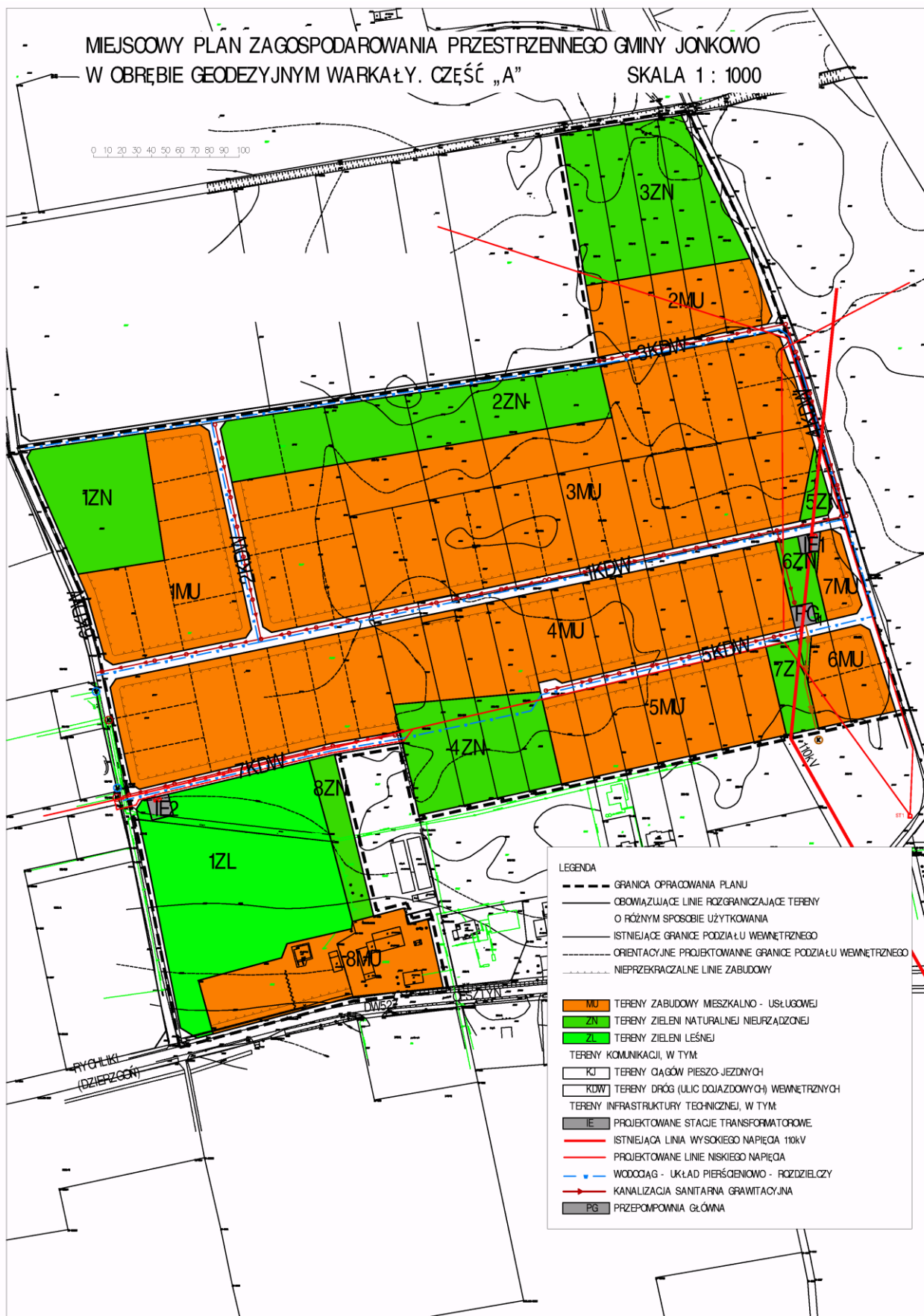
**Rozdział 9**  
**Przepisy końcowe**

**§ 30.** Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV-VI klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok.18,41 ha.

**§ 31.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

**§ 32.** Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Jonkowo.

Przewodniczący Rady Gminy  
Leszek Domin



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XLIX/296/2010  
Rady Gminy Jonkowo  
z dnia 15 października 2010 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie Warkały - część „A”, ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu zagospodarowania z zapisami ustaleń i rysunkiem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XLIX/296/2010  
Rady Gminy Jonkowo  
z dnia 15 października 2010 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A”.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) niniejszym rozstrzyga się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A” wpłynęła uwaga w okresie przewidzianym Art. 17 pkt 11, ww. ustawy.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XLIX/296/2010  
Rady Gminy Jonkowo  
z dnia 15 października 2010 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A”.**

Na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.