

**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 (tekst jednolity 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 „B”**

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „B” obejmujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Nr XXXV/185/2009 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 wojewódzka nr 527;
- 2) od zachodu granicę stanowią tereny rolne częściowo zadrzewione;
- 3) wschodnią granicę stanowią tereny rozproszonej zabudowy przy wsi Warkały
- 4) od południa zasięg pracowania planu zamykają tereny rolne i tereny leśne,

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

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „B” 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 podlegającymi uchwaleniu przez Radę Gminy są też:

- 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 w 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:

- 1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- 3) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
- 4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) ustalonych graficznie zasad podziału a działki.

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

- 1) MU tereny zabudowy mieszkalno-usługowej,
- 2) MW tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej,
- 3) UHW tereny zabudowy usługowo-handlowej,
- 4) Z tereny zieleni,
- 5) ZI tereny zieleni izolacyjnej,
- 6) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KJ tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - b) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych,
 - c) KD tereny dróg publicznych,
- 7) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) PG projektowane przepompownie ścieków,
 - b) IE projektowane stacje transformatorowe.

§ 5. Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, 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) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 6) intensywność zabudowy - należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy terenu - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów do powierzchni terenu, na którym usytuowane są budynki,
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, oraz inne elementy wynikające z przepisów odrębnych,
- 9) 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 produktów rolnych;
- 10) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych,
- 11) przebudowy budynku - należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu,
- 12) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- 13) terenach zieleni - należy przez to rozumieć tereny z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach nieurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach urbanizowanych.
- 14) 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.
- 15) 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, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 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) obiektów gospodarczych;
- 4) garaży;
- 5) parkingów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1MW z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną.

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

- 1) obiektów mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) obiektów usługowych;
- 3) terenów zieleni z urządzeniami sportowymi i placami zabaw;
- 4) garaży lokalizowanych w budynkach mieszkalnych;
- 5) parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1UHW z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-handlową obiektów wielko powierzchniowych.

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

- 1) maksymalnie dwóch obiektów handlowych wielko powierzchniowych, oraz powiązanych z nimi;
- 2) obiektów usługowo-handlowych;
- 3) obiektów usługowych;
- 4) obiektów handlowych;

5) obiektów handlowych wielko powierzchniowych;

6) obiektów gospodarczych, magazynów;

7) parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;

8) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1Z, 2Z z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń.

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

- 1) urządzeń sportowych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Teren oznaczony symbolem 2Z może być przeznaczony na funkcję rekreacyjną dla zabudowy wielorodzinnej.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1ZI z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń izolacyjną.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1KJ, 2KJ z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo-jezdne.

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

- 1) nawierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- 2) oświetlenia;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW 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.

§ 13. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1KDL pod budowę drogi gminnej publicznej wraz z budową skrzyżowania typu "małe rondo" z drogą wojewódzką nr 527.

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

- 1) nawierzchni utwardzonych,

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

§ 14. 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.

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

§ 16. 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.

§ 17. 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 30-45⁰, 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 najwyżej 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 wielorodzinnej MW - wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 12 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 8,0 m od poziomu terenu. Usługi należy lokalizować w parterach budynków;
- 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;
- dla zabudowy usługowo - handlowej UHW budynki do 2 kondygnacji. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 10 m.

4. Ze względu na znajdujące się na obszarze planu stanowisko archeologiczne Nr AZP 22-58 nr 17 ślad osadnictwa z okresu starożytnego, ustala się konieczność przeprowadzenia powierzchniowych badań archeologicznych przed rozpoczęciem każdej inwestycji. Wszelkie prace winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

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

§ 18. 1. Obszar planu położony jest poza terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

2. Bezwzględne zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.

3. Dopuszczalny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej poza miastem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

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

§ 19. 1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych tj. rezerwę terenu pod skrzyżowanie (typu "małe rondo") drogi wojewódzkiej

nr 527 z drogą gminną publiczną 1KDL obsługującą obiekty wielko powierzchniowe handlowe. Dla drogi wojewódzkiej nr 527 przyjęto klasę G oraz szerokość w liniach rozgraniczających 25 m.

Rozdział 5

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

§ 20. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

§ 21. Na terenie objętym planem występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6

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

§ 22. 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 527.

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-jezdnych oznaczonych na rysunku planu:

- 1) symbolem 1KDL - rezerwa terenu pod rozbudowę drogi gminnej publicznej do 15,00 m szerokości;
- 2) symbolem 1KDW, 2KDW, - drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 12,0 m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 m;
- 3) symbolem 1KJ, 2KJ - ciągi pieszo-jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, jedna jezdnia o szerokości 5,0 m.

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: Dla terenów objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo-rozdzielczą z podziałem na mniejsze obszary. Planowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej. Przewody głównych ciągów sieci wodociągowej 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. Na przejście siecią wodociągową pod istniejącym rowem należy uzyskać stosowne warunki od właściwego Zarządcy, a następnie uzyskać stosowne pozwolenia wynikające z obowiązujących przepisów.

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

§ 24. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

KANALIZACJA SANITARNA 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. Projektuje się odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjnym do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Nie wyklucza się możliwości odprowadzenia ścieków z terenów objętych ustaleniami planu części „B” do systemu kanalizacji sanitarnej terenów objętych ustaleniami planu części „A”. Na terenie objętym opracowaniem przewiduje się również lokalizację pod przepompownią główną PG2. Ponieważ konfiguracja terenu, a przede wszystkim kolizja z istniejącym rowem spowodować mogą potrzebę prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej na znacznej głębokości planuje się wykonanie przepompowni, która przetoczy ścieki pod dnem istniejącego rowu. Nie wyklucza się jednak, iż po uzyskaniu warunków od Zarządcy sieci kanalizacji sanitarnej oraz Zarządcy rowu możliwe będzie grawitacyjne przejście pod rowem. Wówczas należy zrezygnować z przepompowni głównej PG2. Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do systemu może być utrudnione. W takim przypadku należy wykonać przepompownię przydomową. 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.

KANALIZACJA DESZCZOWA Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji deszczowej. W tym celu uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych kolektorów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym przepływie ścieków. Przewiduje się, że odprowadzenie ścieków z terenów 1MU, 2MU, 5MU, 4MW (część) nastąpi systemem grawitacyjnym do istniejącego rowu zlokalizowanego na terenach oznaczonych jako 1Z. Pozostałą część przewiduje się odprowadzić do istniejącego rowu przy drodze wojewódzkiej przebiegającej w północnej części opracowania. Na etapie sporządzania projektów technicznych należy uzyskać warunki techniczne od Zarządcy sieci i rowów określające sposób oraz dokładne miejsca włączeń. Przed każdym

punktem zrzutu ścieków z kanalizacji deszczowej do odbiornika należy bezwzględnie przewidzieć układ podczyszczający odprowadzane ścieki do parametrów określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami i rozporządzeniami. Układ taki stanowić powinien osadnik oraz separator (elementy oznaczone na rysunku planu jako OS- SEP). Ponadto w przypadku odprowadzenia podczyszczonych ścieków do rowu stanowiącego część terenów 1Z wskazane jest ustalenie z Zarządcą rowu warunków wykonania wylotów do rowu. 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.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganiami 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.

§ 26. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji: Zaopatrzenie w energię elektryczną terenu odbywać się będzie z linii terenowej SN 15kV promieniowym odgałęzieniem napowietrzno-kablowym. W miarę postępu zainwestowania projektuje się budowę stacji transformatorowych kontenerowych na terenie obiektów wielko powierzchniowych i zabudowy wielorodzinnej po opracowaniu projektu zagospodarowania terenu. Lokalizację stacji należy ustalić po opracowaniu projektów zagospodarowania terenu poszczególnych obszarów i uzyskaniu warunków w przyłączenia od lokalnego Operatora Systemu Dystrybucyjnego. Przekroje i długości linii w obszarach sąsiednich 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. Dopuszcza się korekty trasy linii SN 15kV 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 szeregówowych 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.

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

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

§ 29. 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.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 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 § 17 oraz § 18;
- 3) minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1200 m², oraz szerokość frontu działki min 23 m, nie dotyczy to działek dostępnych z placów do zawracania na ciągach pieszo jezdnych;
- 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 30-40°;
- 7) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 (40 %) powierzchni działki;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45 %, powierzchni działki;

9) ustala się konieczność realizacji miejsc parkingowych w ramach własnej działki.

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum: - 1 miejsce na 30 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW 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 § 17 oraz § 18;
- 3) ustala się możliwość realizacji budynków usługowych o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków do 3 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;
- 4) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,6 (60 %) powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 %, powierzchni działki.

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 1) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
- 2) 1 miejsce na 30 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

3. Procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na zieleni osiedlową i place zabaw wynosić będzie minimum: - 20 % zieleni osiedlowej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w tym place zabaw dla dzieci i młodzieży.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UHW 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 § 17 oraz § 18;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15-40⁰, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów wielko powierzchniowych i magazynowych;
- 4) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,8 (80 %) powierzchni działki;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 %, powierzchni działki.

2. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 1) 1 miejsce na 30 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,
- 2) 25 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
- 3) 30 miejsc na 1000 m² powierzchni magazynowej.

3. Przez teren oznaczony w planie symbolem 1UHW przebiega linia WN 110kV ze strefą uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi, teren w strefie uciążliwości powinien pozostać terenem zieleni niskiej.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

Rozdział 8

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

§ 35. 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 %
MW	30 %
UHW	30 %
Z	5 %
ZI	5 %
KDW	5 %
KJ	5 %
IK	5 %
IE	5 %

- W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości Wójt będzie pobierał opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 36. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV-VI klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 15,80 ha.

§ 37. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§ 38. 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/297/2010
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 „B”, 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/297/2010
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 „B”.

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 „B” nie wpłynęły uwagi w okresie przewidzianym Art. 17 pkt 11, ww. ustawy.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XLIX/297/2010
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 „B”.

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