

UCHWAŁA Nr II/11/2010

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 23 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu.

Na podstawie 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 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, z 2009 r. Nr 223, poz. 1458, Nr 52, poz. 420, z 2010 r. Nr 157, poz. 1241, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675) oraz 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 i Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 r. Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr. 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo” oraz zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu Rada Gminy Jonkowo uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jonkowo (przy drogach do Giedajt i Węgajt) dla działki nr 79/1 obręb Jonkowo z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową i handlową

Rozdział 1**Przepisy dotyczące całego opracowania.**

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Jonkowo (przy drogach do Giedajt i Węgajt) dla działki nr 79/1 obręb Jonkowo z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową i handlową zwany dalej planem obejmujący obszar o granicach określonych w Uchwale Nr XXXVII/202/2009 Rady Gminy Jonkowo z dnia 30 listopada 2009 roku ma na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy przewidzianego pod zabudowę wielofunkcyjną.

§ 2. 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: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Jonkowo (przy drogach do Giedajt i Węgajt) dla działki nr 79/1 obręb Jonkowo z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową i handlową,

3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Jonkowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,

4) rozstrzygnięcia 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. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie terenów	
	a) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi 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 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,

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

- 1) 1 MU - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkalno-usługową i handlową;

§ 5. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- 2) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Jonkowo,
- 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) powierzchnia terenu biologicznie czynna - rozumie się przez to powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w niniejszej uchwale nie stanowią inaczej,
- 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) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistość lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 9) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć odległość pomiędzy kalenicą dachu, a poziomem terenu przy wejściu do budynku,
- 10) 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:
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

- ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,

- 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, murek oporowy, podjazd;

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7.

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1MU z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową i handlową. W ramach przeznaczenia podstawowego nie można realizować usług uciążliwych dla funkcji mieszkalnej.

2. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

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.

§ 7. 1. Wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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) zastosowanie w elewacjach materiałów naturalnych, tradycyjnych: kamień, cegła, tynki o wygładzie tradycyjnych tynków, drewno.
- 3) 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 w odcieniu czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni;
- 4) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 9,5 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,5 m od poziomu terenu. Poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0 m od istniejącego terenu.
- 5) wskazane jest stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.;

6) budynki gospodarcze i magazynowe: jednokondygnacyjne, dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci 30⁰-40⁰, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni, materiał ścian tradycyjny, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6,0 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 30-40⁰.

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

§ 8. Na terenie objętym opracowaniem planu należy przyjąć poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkalno-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Cały teren objętym opracowaniem planu położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustala się ze względu na brak na tym terenie planów obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 4

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

§ 11. Na terenie nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

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

§ 13. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 6

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

§ 14. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę powiatową nr 1407N, która przylega do granicy terenu objętego planem.

1. Obsługa komunikacyjna działki bezpośrednio z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW, położonej poza granicami terenu objętego planem.

2. Zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić min 2 miejsca parkingowe na 1 dom,

2) dla funkcji usługowej należy zapewnić min 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: Teren objęty opracowaniem należy zaopatrzyć w wodę z istniejącego wodociągu. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią należy przebudować sieć i dostosować ją do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od właściciela sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: Teren objęty opracowaniem zostanie objęty siecią kanalizacji sanitarnej.

2. W okresie przejściowym, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej na terenie projektowanej zabudowy, dopuszcza 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 (teren opracowania znajduje się na obszarze aglomeracji Jonkowo - Rozporządzenie Nr 41 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 sierpnia 2006 r. Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Z 2006 r. Nr 128, poz. 2015).

3. Wody opadowe z dróg i placów utwardzonych przewiduje się po oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, odprowadzić do istniejącego rowu przy drodze powiatowej, po uzyskaniu stosownych pozwoleń na etapie sporządzania projektów technicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 17. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się: Teren opracowania znajduje się w obszarze działania ENERGA - OPERATOR S.A Oddział w Olsztynie obsługiwany przez służby energetyczne Rejonu Energetycznego w Olsztynie. W celu zaopatrzenia projektowanej zabudowy w energię elektryczną projektuje się włączenie jej do istniejącej sieci. W przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem.

2. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

§ 18. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w ramach indywidualnych systemów grzewczych również ze wspomaganiami energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni. Ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

§ 19. Odpady stałe powinny być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

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.

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

- 1) zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) na etapie projektu budowlanego kategorii geotechnicznej oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na działce można realizować jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy lub budynek usług handlu
- 4) maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 5) materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni;
- 6) nachylenie połaci dachowych 30° - 45° , przy dachach dwuspadowych lub kopertowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań;
- 7) wysokość budynku od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 9,5 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie

może być usytuowana wyżej niż 4,5 m od poziomu terenu;

8) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub magazynowego lub garażowego lub garażowo-gospodarczego: jednokondygnacyjnego, o dachu dwuspadowym, o nachyleniu połaci 30° - 40° , krytym dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniu czerwieni, materiał ścian tradycyjny, wysokość budynku od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6,0 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0 m od poziomu terenu;

9) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5 powierzchni działki;

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

Rozdział 8

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

§ 22. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, 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 %
1MU	30 %

Rozdział 9 Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§ 24. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Gminy w Jonkowie Nr XV/103/99 z dnia 29 grudnia 1999 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jonkowo (przy drogach do Giedajt i Węgajt) (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2000r. Nr 5, poz. 56) w części uregulowanej w niniejszej uchwale.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Leszek Domin

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JONKOWO (przy drogach do Giedaj i Węgaj)
DLA DZIAŁKI 79/1 OBRĘB JONKOWO, GMINA JONKOWO Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKALNO-USŁUGOWĄ I HANDLOWĄ
SKALA 1:1000

