



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 8 maja 2019 r.

Poz. 2316

### UCHWAŁA NR VII/42/2019 RADY GMINY JONKOWO

z dnia 28 marca 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wilimowo**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LV/354/2018 Rady Gminy Jonkowo z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wilimowo. Rada Gminy stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Jonkowo nr XXXIX/214/2009 z dnia 28 grudnia 2009 r., postanawia co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wilimowo zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) części tekstowej, którą stanowi treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi załącznik nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Jonkowo, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr LV/354/2018 Rady Gminy Jonkowo z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wilimowo.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;

- 5) zwymiarowania podanego w metrach. Symbole cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
    - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
    - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
    - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak występowania takich obiektów i obszarów w granicach planu;
    - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak konieczności ustalania takiego sposobu i terminu.

## **Rozdział 2.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

**§ 3.** Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączeniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą obszar poza którym zakazuje się wznoszenia budynków;
- 4) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- 7) **uciaźliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **usługach nieuciaźliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni z gatunków rodzimych służące ochronie zabudowy sąsiedniej przed uciaźliwościami o wysokości docelowej min. 3 m;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 10°.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA OGÓLNE** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **PU** – teren zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 2) **KD** – teren drogi publicznej;
- 3) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 5. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego: ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 6. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) W granicach planu zlokalizowany jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych Olsztyn (GZWP) Nr 213 – ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się nakaz, by uciaźliwości generowane przez obiekty i budynki produkcyjne, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują tereny chronione akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych. W granicach planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 7. 1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowi droga publiczna oznaczona symbolem KD;

2. Zakazuje się umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury,

3. Zasady lokalizacji urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

**Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

**§ 9.** W granicach planu:

- 1) występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w §6.
- 2) nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) nie są wyznaczone obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

**§ 10.1.** Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 20^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 20^\circ$ . Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 11.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznej, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych - przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 12.1.** Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi zlokalizowane w obszarze planu, posiadające dalszy przebieg w obrębie gminy i stanowiące systemem komunikacyjny w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 1PU zapewnia: droga oznaczona w planie symbolem literowym 1KD – gminna droga publiczna nr 157015N;

- 3) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenu elementarnego 1PU w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
- 1 miejsce w stosunku do 10 zatrudnionych na jednej zmianie;
  - 1 miejsc na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
    - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
    - nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
    - nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt; Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
  - dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - ustala się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi 1KD na zasadach określonych w przepisach odrębnych – dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach elementarnym oznaczonym w planie symbolem literowym **PU** jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie narusza realizacji przeznaczenia podstawowego terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
  - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych. W przypadku gdy ścieki nie spełniają norm, dalsze działanie ze ściekami odprowadzanymi do zbiorników bezodpływowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - dopuszcza się indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną;

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
  - a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
  - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
  - c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych umieszczane na dachach budynków;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
  - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

§ 13. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) PU – 3%;
- 2) KD – 3%;
- 3) ZI – 3%.

**Rozdział 4.**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PU.

§ 14. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1PU ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy przemysłowo – usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) w granicach terenu elementarnego IPU zezwala się na lokalizację: budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych i przemysłowo – usługowych oraz zaplecza technicznego w postaci obiektów biurowych i socjalnych, budynków zamieszkania zbiorowego dla pracowników oraz budynków gospodarczych, garażowych i wiat, obiektów niezbędnych do obsługi zabudowy: dojść, dojazdów i infrastruktury technicznej;
  - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - c) zabudowę usługową realizować w formie usług nieuciążliwych;
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
  - e) zabudowę realizować jako wolnostojącą lub tworzącą grupę budynków;
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – min.40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,40 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, przemysłowo – usługowych, biurowych i socjalnych: nie wyżej niż 15 m, max. 3 kondygnacje nadziemne,
    - wysokość budynków zamieszkania zbiorowego, budynków gospodarczych, garażowych i wiat – nie wyżej niż 12 m, max 2 kondygnacje nadziemne,
    - wysokość budowli nie wyżej niż 15 m,
    - wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 10 m,
    - wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 4,5 m;
  - b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do zachodniej granicy planu lub istniejącego zagospodarowania;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, przemysłowo – usługowych, biurowych, socjalnych, budynków gospodarczych, garażowych i wiat:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°, kryty dachówką, blachodachówką, płytą warstwową lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;
    - dopuszcza się zadaszenie łączników budynków w formie dachów płaskich;
    - dopuszcza się wykonanie dachów płaski.
  - d) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków zamieszkania zbiorowego – symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°, kryty dachówką, blachodachówką, płytą warstwową lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni;
  - e) geometria dachów obiektów tymczasowych – symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°
  - f) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD.**

§ 15. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZI.**

§ 16. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej;
  - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Wydymus**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/42/2019

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 28 marca 2019 r.

### **UZASADNIENIE**

#### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wilimowo**

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LV/354/2018 Rady Gminy Jonkowo z dnia 26 marca 2018r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wilimowo.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 6,9ha, położony w obrębie geodezyjnym Wilimowo, w Gminie Jonkowo.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

#### **I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:**

##### **1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem i najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacja przeprowadzona były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac. Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Jonkowo, uwidaczniającymi się planami rozbudowy działającego zakładu produkcyjnego. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ład przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linię zabudowy. Linia zabudowy od strony drogi wyznaczana została w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Dodatkowo wyznaczono teren zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej granicy opracowania, w celu minimalizacji potencjalnych oddziaływań istniejącego zakładu produkcyjnego na zabudowane przyległe tereny sąsiednie.

Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ład przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy produkcyjnej z jednoczesnym uwzględnieniem potrzeb rozwojowych.

##### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

##### **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleń.

Obszar objęty miejscowym planem nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W szczególności w planie miejscowym ustanowiono:

- a) ochronę jest Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn (GZWP) Nr 213 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) nakaz, by uciążliwości generowane przez obiekty i budynki produkcyjne, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
- d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- e) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustanowiono nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

Rozwiązania przyjęte w uchwale nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo, Mają one charakter rozwojowy, umożliwiającą rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego z jednoczesnym ograniczeniem uciążliwości dla terenów sąsiednich. Przyjęte rozwiązania planistyczne pozostaje w racjonalnej proporcji do celu jakim jest ochrona środowiska.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym nie znajdują się obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony zabytków.

#### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w

zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- tereny górnicze;

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 3% dla terenu oznaczonego symbolem - PU; a dla pozostałych terenów elementarnych 3%.

## **7) prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów, a także istniejących, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Dodatkowo autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska.

## **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

## **9) potrzeby interesu publicznego**

Przedmiotowy plan dotyczy terenu istniejącego zakładu produkcyjnego z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych, co z kolei przyczyni się do rozwoju działalności gospodarczej w Gminie Jonkowo. Ustalenia miejscowego planu w sposób zrównoważony umożliwiają rozwój przedsiębiorstwa i nie naruszają szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców Gminy Jonkowo.

## **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje istniejącą na dzień uchwalenia planu gminną drogę publiczną.

## **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Informację o podjęciu Nr LV/354/2018 Rady Gminy Jonkowo z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wilimowo podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jonkowo oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu, w terminie do 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2019 r. do 1 marca 2019, a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (25 lutego 2019 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu.

## **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 r. poz. 1945, z późn.zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018, poz. 2081, z późn.zm.).

## **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

**II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi przedsiębiorstw na terenie Gminy Jonkowo oraz ochroną środowiska.

**III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru planu.

**IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu. Ponadto Rada Gminy przystąpiła do zmiany Studium - Uchwałą Nr XLVI/280/2013 z dnia 19 grudnia 2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo. Założenia projektowanego planu są zgodne z opracowywanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo.

**V. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Wydymus**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/42/2019

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 28 marca 2019 r.

**ROZTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM  
WILIMOWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Gminy Jonkowo rozstrzyga co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jonkowo załącznik do uchwały nr VII/42/2019. z dnia 28 marca 2019 roku		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
W wyznaczonym terminie, t.j. od dnia 01.02.2019 r. do 15.03.2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.										

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Wydymus**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/42/2019  
Rady Gminy Jonkowo  
z dnia 28 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu zadań należących do zadań własnych Gminy Jonkowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późn.zm.) Rada Gminy Jonkowo rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 2. 1.** Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków - z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Wydymus**

