

**UCHWAŁA NR ...**  
**RADY GMINY JONKOWO**  
**z dnia ..... r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) i Uchwały Nr LI/414/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, uchwała się co następuje:

**§1**

1. Stwierdza się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo, przyjętego Uchwałą nr XXXVII/266/2002 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 stycznia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIX/214/2009 Rady Gminy Jonkowo z dnia 28 grudnia 2009 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11 stycznia 2019 r., znak: IGR-I.742.117.23.2018, zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 maja 2021 r., znak: WIN-I.742.117.1.2021.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, zwany dalej planem miejscowym.

**§2**

1. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono w Uchwale Nr LI/414/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) części tekstowej planu miejscowego stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, składający się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, będącej integralną częścią uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,1985 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 lipca 2023 r., znak: IG.WR.7151.17.2023.

### §3

Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o dowolnej liczbie połączeń dachowych o kącie nachylenia do 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia elektroenergetyczna 110 kV – należy przez to rozumieć napowietrzną linię wysokiego napięcia 110 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów i infrastruktury technicznej lub kablową linię wysokiego napięcia 110 kV, składającą się z izolowanych kabli oraz infrastruktury technicznej ułożonej w ziemi;
- 5) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, związany z przebiegiem istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV związany z przebudową, remontem, utrzymaniem linii elektroenergetycznej 110 kV, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 7) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu – należy przez to rozumieć strefę od istniejącego gazociągu, określoną w przepisach odrębnych;
- 8) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną);
- 9) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
  - a) najwyższego położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyższej i najbliższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany;
- 10) zabudowa istniejąca – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 11) zieleń wysoka – należy przez to rozumieć zadrzewienia, zakrzewienia i roślinność o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu.

### §4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiar podany w metrach;

- 5) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn;
  - 2) zabytkowa aleja drzew ujęta w gminnej ewidencji zabytków;
  - 3) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie obszaru kolejowego.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: istniejący zbiornik wodny.

## §5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem **MNW-MNB**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych, oznaczony symbolem **MNW-UH-UL**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem **MNB**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MWW**;
- 6) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **UH-UL-UA**;
- 7) teren usług handlu lub usług biurowych i administracji lub produkcji, oznaczony symbolem **UH-UA-P**;
- 8) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US-UK-ZP**;
- 9) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 12) teren parkingu, oznaczony symbolem **KOP**;
- 13) teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **I-ZP**;
- 14) teren kanalizacji lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, oznaczony symbolem **IK-IOI**;
- 15) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 16) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 17) teren niesklasyfikowany, oznaczony symbolem **N**.

## §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji i pokryć dachowych w zabudowie;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 1MNW-UH-UL, 1MNB, 1MWW, 2UH-UL-UA dopuszcza się sytuowanie budynków na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, przepisów szczegółowych planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 3) zabudowa istniejąca, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że

- rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 5) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-40.

## §7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) wszelka działalność prowadzona na terenie objętym opracowaniem nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami MNW-UH-UL, UH-UL-UA dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 1US-UK-ZP zlokalizowane są istniejące zbiorniki wodne oznaczone w części graficznej planu miejscowego, w związku z tym ustala się:
  - a) zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
  - b) nakaz ich zachowania i zabezpieczenia przed dewastacją;
- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 8) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 9) ustala się poziom hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-MNB, MNB - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MWW - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-UH-UL - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami US-UK-ZP - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §8

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## §9

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym wzdłuż publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, zlokalizowana jest zabytkowa aleja drzew ujęta w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

### **§10**

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami US-UK-ZP, KDZ, KP, KOP;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami US-UK-ZP, KDZ, KP, KOP;
- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

### **§11**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

### **§12**

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w trakcie opracowania planu miejscowego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

### **§13**

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami UH-UA-P:
    - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla terenu oznaczonego symbolem 1UH-UA-P: 10 000 m<sup>2</sup>,
    - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla terenu oznaczonego symbolem 2UH-UA-P: 50 000 m<sup>2</sup>,
    - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla terenu oznaczonego symbolem 3UH-UA-P: 2 500 m<sup>2</sup>,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 20^\circ$ ,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
- b) dla pozostałych terenów, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem L:
- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 200 m<sup>2</sup>,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 20^\circ$ ,
  - minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m.

#### §14

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczony w części graficznej planu miejscowego;
- 2) w pasie, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) lokalizowanie obiektów budowlanych i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi,
  - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
  - c) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej;
- 3) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne w tym także normy, przepisy i zasady branżowe;
- 4) w granicach planu miejscowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego;
- 5) w związku z występowaniem ograniczeń określonych w pkt 4 w części graficznej planu miejscowego oznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie obszaru kolejowego;
- 6) w granicach planu miejscowego przebiegają sieci gazowe – obowiązują strefy kontrolowane gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §15

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej obsługującej teren objęty planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) infrastrukturę techniczną, o której mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy oraz w całości w granicach terenów oznaczonych symbolami KDZ, KR, KP, KOP, I-ZP, IK-IOI, N;
- 3) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV - zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, obowiązują ustalenia §14;
- 4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z

- funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) istniejąca infrastruktura techniczna może podlegać przebudowie i rozbudowie;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę:
      - z sieci wodociągowej,
      - na terenach oznaczonych symbolem UH-UA-P dopuszcza się realizację ujęć własnych do celów technologicznych obiektów produkcyjnych,
    - b) odprowadzenie ścieków:
      - systemem kanalizacji sanitarnej,
      - usuwanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
    - d) zagospodarowanie wód opadowych:
      - wody opadowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania,
      - pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) obsługa telekomunikacyjna: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - g) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z energii słońca, o mocy zainstalowanej elektrycznej zgodnej z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 8) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jonkowo;
  - 9) dostępność komunikacyjna terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 10) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami MNW, MNW-MNB, MWW, MNB należy zapewnić: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami MNW-UH-UL należy zapewnić:
      - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
      - minimum 0,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
      - minimum 0,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
    - c) na terenach oznaczonych symbolami UH-UL-UA, US-UK-ZP należy zapewnić:
      - minimum 0,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
      - minimum 0,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
    - d) na terenach oznaczonych symbolem UH-UA-P należy zapewnić:
      - minimum 15 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla usług biurowych i administracji oraz produkcji,
      - minimum 0,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu

handlowego,

- e) na terenie oznaczonym symbolem IK-IOI należy zapewnić: minimum 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych,
- f) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- g) stanowiska postojowe należy realizować na działce budowlanej stanowiącej teren inwestycji, z zastrzeżeniem lit. i,
- h) dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych na terenie oznaczonym symbolem 1KOP,
- i) za stanowiska postojowe należy rozumieć również stanowiska w garażu i na jego podjeździe,
- j) stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić:
  - minimum 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - minimum 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - minimum 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - minimum 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## §16

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

## §17

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

## §18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - dla budynków mieszkalnych w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni,



- tیره trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW: od 0,1 do 0,81,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW: od 0,1 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW: 27% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1MNW: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2MNW: z dróg oznaczonych w planie miejscowym symbolami 1KR i 2KR.

## §19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **3MNW, 6MNW, 7MNW, 10MNW**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 3MNW: od 0,1 do 0,75,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 6MNW, 10MNW: od 0,1 do 0,51,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 7MNW: od 0,1 do 0,69,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 3MNW: 25% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 6MNW, 10MNW: 17% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 7MNW: 23% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 3MNW: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 2KR,
- b) terenu oznaczonego symbolem 6MNW:
  - z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 3KR,
- c) terenu oznaczonego symbolem 7MNW: z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) terenu oznaczonego symbolem 10MNW: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 4KR.

## §20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **4MNW, 5MNW, 8MNW, 9MNW**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW: od 0,1 do 0,33,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 5MNW: od 0,06 do 0,45,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 8MNW: od 0,1 do 0,42,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 9MNW: od 0,1 do 0,33,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW: 11% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 5MNW: 15% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 8MNW: 14% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 9MNW: 11% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
  - g) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;

- 4) dostępność komunikacyjna: terenów oznaczonych symbolami 4MNW, 5MNW, 8MNW, 9MNW: z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## §21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-MNB**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 2KR.

## §22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2MNW-MNB**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - dla budynków mieszkalnych w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,

- dopuszcza się dachy płaskie,
  - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni,
  - tیرهت trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna:
- a) z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 4KR.

### §23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-UH-UL**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni lub szarości,
    - tیرهت drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z dróg oznaczonych w planie miejscowym symbolami 1KR i 2KR.

### §24

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2MNW-UH-UL**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni lub szarości,
    - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
  - g) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR.

## §25

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNB**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **§26**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MWW**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - dla budynków mieszkalnych w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni,
    - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,5 do 1,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **§27**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UH-UL-UA**:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług biurowych i administracji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków usługowych w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - dla budynków usługowych w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych: 9,0 m,
  - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
- c) geometria i pokrycie dachów:
  - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
  - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni lub szarości,
  - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR.

## §28

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2UH-UL-UA**:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług biurowych i administracji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków usługowych w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - dla budynków usługowych w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni lub szarości,
    - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna:

- a) z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR.

## §29

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1UH-UA-P, 2UH-UA-P**:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu lub usług biurowych i administracji lub produkcji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków:
    - w przypadku dachów płaskich: trzy,
    - w przypadku dachów spadowych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla masztów, kominów i urządzeń technicznych: 25,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 20,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
    - dopuszcza się dachy łukowe,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni lub szarości,
    - tیره trzecie nie dotyczy dachów płaskich i łukowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 2,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1UH-UA-P: 10 000 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2UH-UA-P: 50 000 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
  - g) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UH-UA-P:
    - z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    - z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 4KR,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2UH-UA-P:
    - z publicznej drogi powiatowej nr 1407N (ul. Lipowa) oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KDZ, na zasadach określonych w przepisach odrębnych – poprzez tereny oznaczone w planie miejscowym symbolami 1UH-UA-P i 1N,
    - z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 4KR – poprzez tereny oznaczone w planie miejscowym symbolami 1UH-UA-P i 1N.

## §30



Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3UH-UA-P**:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu lub usług biurowych i administracji lub produkcji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków:
    - w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych i składów i magazynów: 10,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni lub szarości,
    - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 500 m<sup>2</sup>,
  - f) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR.

### §31

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1US-UK-ZP**:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków:
    - w przypadku dachów płaskich: dwie,
    - w przypadku dachów spadowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych: 9,0 m,
    - dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni,
    - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,

- e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR.

### §32

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej: 16,0 m;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 4) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach terenu znajduje się zabytkowa aleja drzew ujęta w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy §9.

### §33

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 4KR: 6,6 m.

### §34

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KP**:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej: 12,0 m;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 6,0 m.

### §35

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP**:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR.

### §36

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **II-ZP**:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla infrastruktury technicznej: 12,0 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR.

### §37

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IK-IOI**:

- 1) przeznaczenie: teren kanalizacji lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla masztów, kominów i urządzeń technicznych: 25,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
    - dopuszcza się dachy łukowe,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni lub szarości,
    - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich i łukowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 10;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem 1KR.

### §38

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące lasów;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m.

### §39

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN**:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

### §40

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1N**:

- 1) przeznaczenie: teren niesklasyfikowany;
- 2) teren urządzeń melioracji wodnych;
- 3) dopuszcza się realizację przejazdu, celem zapewnienia dostępu do terenu oznaczonego symbolem 2UH-UA-P;
- 4) zakaz lokalizowania budynków;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 6) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego.

### §41

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

**§42**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**§43**

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