

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, gmina Jonkowo.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz. 474, Nr 153, poz.901,Nr 106, poz.675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz.159, Nr 153, poz.901) oraz art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr17, poz. 128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679,Nr 134,poz.777, Nr 149, poz.887) Rada Gminy uchwała co następuje:

## Rozdział I

### Przepisy ogólne.

§1.1. Po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo" i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, gmina Jonkowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 25,55ha.
3. Zakres i granice planu zostały określone Uchwałami Rady Gminy Jonkowo Nr XLVII/269/2010 z dnia 20 sierpnia 2010r. oraz Nr XLVIII/277/2010 z dnia 20 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.
4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik Nr 1 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
  - 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
  - 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
  - 4) tereny rekreacyjno-sportowe oznaczone na rysunku planu symbolem US,
  - 5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
  - 6) teren przepompowni ścieków P,
  - 7) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDW, KDX, KX,
  - 8) tereny i zasady obsługi infrastrukturą techniczną,
  - 9) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego - § 5 uchwały,
  - 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały,
  - 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 7 uchwały,
  - 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - § 8 uchwały,
  - 13) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały,
  - 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 10 uchwały,
  - 15) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - § 11 uchwały,
  - 16) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - § 12 uchwały,
  - 17) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 13 uchwały,
  - 18) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - § 14 uchwały.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
  3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.1. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, w miejscach gdzie nie wysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy należy stosować obowiązujące przepisy,
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych.

2. Następujące treści oznaczeń graficznych na rysunku planu mogą podlegać zmianom:

- 1) linie wewnętrznego podziału, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni działki i szerokości frontu podanych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego
- 2) postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych oraz budowle z nimi związane wysowane na rysunku planu, które określają ich orientacyjny przebieg i lokalizację, do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jonkowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie elementarnym - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcje nadrzędną i przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie dopuszczalne winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym i nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz jej przekraczania przez najdalej wysunięte elementy budynku takie jak: przedsionki, podesty, pochylnie, schody itp. oraz przez wszelkie wolnostojące nośniki reklamowe,
- 6) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową nadbudową, rozbiórką i odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 9) wielkoformatowych nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć reklamy ( bannery , billboardy i inne) o wymiarach powyżej 1,00 m x 1,60 m.
- 10) elementach małej architektury - należy przez to rozumieć urządzenia terenowe związane z funkcją rekreacyjną, estetyczną, informacyjną i porządkową, a w szczególności ławki, ławy, stoły, wiaty, zadaszenia i inne obiekty małej architektury ogrodowej , śmietniki, tablice i znaki informacyjne, stojaki na rowery.

## Rozdział II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie:

- 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych,
- 2) zasady oddziaływania przestrzeni prywatnych na przestrzeń publiczną:
  - a) zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych wielkoformatowych,
  - b) inne nośniki reklamowe muszą być ściśle związane z wykonywaną na miejscu działalnością,
  - c) ogrodzenia od strony ulic nie mogą przekraczać wysokości 1,60 m od poziom terenu chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale III stanowią inaczej. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych takich jak: drewno, kamień, cegła lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych,
- 3) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające rewitalizacji,

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego.

Obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody i położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Na terenie opracowania nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu.
2. Zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego.
3. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
4. Nakazuje się zachowanie drożności istniejących cieków melioracyjnych z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach ich zabudowy rurociągami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się stosowania żużlu piecowego do utwardzania dróg i placów.
  6. W nowej zabudowie zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
  7. Nakazuje się na terenie własnej działki magazynowanie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego.
  8. Na terenie opracowania zakazuje się eksploatacji kopalni.
  9. Zakazuje się lokalizacji usług zaliczonych do przedsięwzięć które wymagają postępowania w zakresie oddziaływania na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych.
  10. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego planem jak dla zabudowy mieszkalno- usługowej.
- § 7.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 1) Do przestrzeni publicznych należą pasy drogowe oznaczone w planie symbolem KDD, KDW, KDX, tereny rekreacyjno-sportowe oznaczone symbolem US.
- § 8.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 1) Na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.
- § 9.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
- 1) Na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalni ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- § 10.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się jako obowiązujące:
    - 1) przebiegi i szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III,
    - 2) klasyfikacja techniczna i funkcjonalna dróg jak na rysunku planu,
    - 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję chyba, że przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale III ustalają inaczej:
      - a) ilość miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż jeden z podanych niżej parametrów w zależności od specyfiki usług:
        - 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych lub użytkowników,
        - 3 miejsca parkingowe na 50,0m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.
      - b) ilość miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na 1 dom,
    - 4) przy budowie dróg zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych i ewentualnie projektowanej sieci gazowej.
  2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
    - a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej włączonej do gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami opracowania, zgodnie z warunkami dysponenta sieci,
    - b) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej włączonej do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami dysponenta sieci, Miejscowość Jonkowo położona jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Jonkowo- zgodnie z Rozporządzeniem Nr 41 Wojewody Warmińska – Mazurskiego z dnia 31 sierpnia 2006r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Jonkowo ( Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2006r.),
    - c) wody opadowe z terenu dróg wewnętrznych po oczyszczeniu odprowadzić istniejącym przepustem pod drogą powiatową do istniejącego otwartego rowu melioracyjnego poza granicami opracowania, do istniejących zbiorników wodnych na terenach zieleni naturalnej oznaczonych na planie symbolem ZN, oraz z fragmentu obniżenia terenowego w 1MU do kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze gminnej 1 KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzenie wód deszczowych z projektowanej zabudowy – w granicach własnej działki.
    - d) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub przestrzegając obowiązujących norm, dostosować do nowych warunków zabudowy,
    - e) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi,
    - f) pod istniejącą linią 110KV należy zachować pas technologiczny o szerokości 35,0 m ( po 15,0 m od skrajnego przewodu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi),
    - g) zarezerwowanie w ciągach komunikacyjnych pasów technicznych dla projektowanych sieci elektroenergetycznych 15kV i 4kV wraz z lokalizacją stacji transformatorowych i złączy kablowo-pomiarowych; zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych stacji transformatorowych zgodnie z warunkami dysponenta sieci,
    - h) przed przystąpieniem do budowy sieci elektroenergetycznych należy wykonać docelową niwelację terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych,
    - i) prace budowlano – montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych należy wykonywać zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
    - j) zasilenie z sieci gazowej średniego ciśnienia podmiotów ubiegających się o przyłączenie, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej i istnienia technicznych możliwości zasilenia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.

- k) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów,
- l) ewentualnej przebudowy istniejącej sieci gazowej należy dokonać staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci,
- m) dopuszcza się wykonanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- n) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną podziemną i nadziemną od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.

**§11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

- 1) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

**Rozdział III**

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**§12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości.**

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca .</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne- zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową.</li> <li>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, lub mieszkalno- usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy,</li> <li>b) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</li> <li>a) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</li> <li>c) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacje nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</li> <li>d) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</li> <li>e) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</li> <li>f) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</li> <li>g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</li> <li>h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</li> <li>i) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>,</li> <li>j) minimalna szerokość frontu działki 26,0m, z wyjątkiem działek narożnych i na lukach dróg,</li> <li>k) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</li> </ul> </li> </ol>
2MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową.</li> <li>3. Na terenie elementarnym fragmentarycznie występują złożone warunki gruntowe (spadki powyżej 13% na stoku północnym). Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, lub mieszkalno-usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy,</li> <li>b) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45° z możliwością stosowania</li> </ul> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>c) wykuszy, lukarn, naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</li> <li>d) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</li> <li>e) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacje nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</li> <li>f) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</li> <li>g) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</li> <li>h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</li> <li>i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</li> <li>j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</li> <li>k) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 1200m<sup>2</sup>,</li> <li>l) minimalna szerokość frontu działki 24,0m, z wyjątkiem działek narożnych i na lukach dróg,</li> <li>l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</li> </ul>
3MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową.</li> <li>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:       <ul style="list-style-type: none"> <li>b) na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, lub mieszkalno- usługowy, oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy,</li> <li>c) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</li> <li>d) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</li> <li>e) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacje nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</li> <li>f) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</li> <li>g) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</li> <li>h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</li> <li>i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</li> <li>j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</li> <li>k) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 1200m<sup>2</sup>,</li> <li>l) minimalna szerokość frontu działki 26,0m,</li> <li>m) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</li> </ul> </li> </ol>
4MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkalno- usługowa sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Na terenie elementarnym występują fragmentarycznie złożone i skomplikowane warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:       <ul style="list-style-type: none"> <li>a) na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, lub mieszkalno-usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy,</li> <li>b) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</li> <li>c) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</li> <li>d) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacje nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku</li> </ul> </li> </ol>

	<p>mieszkalnego,</p> <p>e) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</p> <p>f) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</p> <p>g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</p> <p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</p> <p>i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</p> <p>j) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 1200m<sup>2</sup>,</p> <p>k) minimalna szerokość frontu działki 26,0m, z wyjątkiem działek na łukach dróg,</p> <p>l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</p>
5MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Na terenie elementarnym obowiązują dla działki nr 4/58 (obecnie 46/71) ustalenia zawarte w decyzji pozwolenie na budowę Nr Jon.131/2009 z dnia 21 grudnia 2009r; w przypadku zmiany pozwolenia na budowę obowiązują poniższe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – parametry i wskaźniki dla zabudowy projektowanej i adaptowanej:</p> <p>a) istniejąca zabudowa na wydzielonej działce – do adaptacji,</p> <p>b) na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub mieszkalno-usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy, lub gospodarczo-garażowy,</p> <p>c) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</p> <p>d) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>e) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°; kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</p> <p>f) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować bryłę budynku, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</p> <p>g) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</p> <p>h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</p> <p>i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</p> <p>j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</p> <p>k) minimalna powierzchnia działki budowlanej nowo wydzielanej 1200m<sup>2</sup>,</p> <p>l) minimalna szerokość frontu działki 26,0m, z wyjątkiem działek narożnych,</p> <p>m) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>n) wjazd na teren działek z 1KDW i 5KDW poprzez teren 3ZN.</p>
6MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Na terenie elementarnym fragmentarycznie występują skomplikowane warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, lub mieszkalno-usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy,</p> <p>b) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</p> <p>c) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo –</p>

	<p>garażowego – jedna kondygnacje nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</p> <p>e) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</p> <p>f) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</p> <p>g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</p> <p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</p> <p>i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</p> <p>j) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 1200m<sup>2</sup>,</p> <p>k) minimalna szerokość frontu działki 25,0m, z wyjątkiem działek narożnych i na lukach dróg ,</p> <p>l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</p>
7MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>Na terenie elementarnym fragmentarycznie występują złożone warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, lub mieszkalno- usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy,</li> <li>wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn, naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</li> <li>pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</li> <li>wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacje nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</li> <li>posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</li> <li>kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</li> <li>w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</li> <li>minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</li> <li>maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</li> <li>minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej 1200m<sup>2</sup>,</li> <li>minimalna szerokość frontu działki 26,0m z wyjątkiem działek narożnych i na lukach dróg,</li> <li>nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</li> </ol> </li> </ol>
8MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>Na terenie elementarnym występują fragmentarycznie złożone i skomplikowane warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>Na terenie elementarnym obowiązują dla działki nr 46/64 ustalenia zawarte w decyzji pozwolenie na budowę Nr IB.2.6740.Jon.123.7109.2007-2011 z dnia 18 maja 2011r oraz dla działki nr 46/65 ustalenia zawarte w decyzji pozwolenia na budowę Nr Jon/109/2009 z dnia 20 października 2009r; w przypadku zmiany pozwolenia na budowę obowiązują poniższe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</li> <li>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub mieszkalno-usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy, lub gospodarczo-garażowy,</li> <li>wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</li> <li>pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem</li> </ol> </li> </ol>

	<p>zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</p> <p>e) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować bryłę budynku, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</p> <p>f) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</p> <p>g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</p> <p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</p> <p>i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</p> <p>j) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>,</p> <p>k) minimalna szerokość frontu działki 26,0m z wyjątkiem działek narożnych i na łukach dróg ,</p> <p>l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</p>
9MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>Na terenie elementarnym występują fragmentarycznie złożone i skomplikowane warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>przez teren elementarny fragmentarycznie przebiega sieć wodociągowa ; obowiązuje realizacja projektowanej zabudowy w odległości zgodnej z obowiązującymi normami; dopuszcza się przebudowę sieci na odcinkach kolidującym z projektowaną zabudową na terenie,</li> <li>na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub mieszkalno-usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy, lub gospodarczo-garażowy,</li> <li>wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30° - 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</li> <li>pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</li> <li>wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</li> <li>posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować bryłę budynku, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</li> <li>kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</li> <li>w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</li> <li>minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</li> <li>maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</li> <li>minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>,</li> <li>minimalna szerokość frontu działki 26,0m z wyjątkiem działek na łukach dróg,</li> <li>nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</li> </ol> </li> </ol>
10MU	<p><b>Tereny zabudowy mieszkalno- usługowej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa w jednej bryle z zabudową mieszkaniową, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>Na terenie elementarnym występują fragmentarycznie złożone i skomplikowane warunki gruntowe. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>przez teren elementarny fragmentarycznie przebiega sieć gminnej kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i sieć telekomunikacja ; obowiązuje realizacja projektowanej zabudowy w odległości zgodnej z obowiązującymi normami; dopuszcza się przebudowę sieci na odcinkach kolidującym z projektowaną zabudową na terenie,</li> <li>na jednej działce można realizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący</li> </ol> </li> </ol>



	<p>lub mieszkalno- usługowy oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy, lub gospodarczo-garażowy,</p> <p>c) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</p> <p>d) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>e) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</p> <p>f) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować bryłę budynku, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</p> <p>g) kierunek kalenicy głównej budynku mieszkalnego lub mieszkalno- usługowego w przybliżeniu równoległy do dróg, przy których zlokalizowany jest budynek, z wyjątkiem działek narożnych, dla których kierunku kalenicy nie określa się,</p> <p>h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</p> <p>i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,</p> <p>j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,</p> <p>k) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>,</p> <p>l) minimalna szerokość frontu działki 25,0m, z wyjątkiem działek narożnych i na lukach dróg,</p> <p>m) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu,</p> <p>n) wjazd na teren działek z drogi oznaczonej symbolem 3KDW.</p>
1U	<p><b>Tereny zabudowy usługowej</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa służąca zabezpieczeniu potrzeb mieszkańców o powierzchni zabudowy do 200,0 m<sup>2</sup>.</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe. część gospodarczo –garażowa w jednej bryle z budynkiem usługowym.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na jednej działce można realizować: jeden budynek usługowy,</p> <p>b) wysokość budynku usługowego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</p> <p>c) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) kierunek kalenicy – nie określa się,</p> <p>e) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</p> <p>f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,</p> <p>g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,</p> <p>h) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>,</p> <p>i) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</p>
1UM	<p><b>Tereny zabudowy usługowo- mieszkalnej.</b></p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa,</p> <p>2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa w jednej bryle z zabudową usługową, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na jednej działce można realizować: jeden budynek usługowo – mieszkalny oraz jeden wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy, lub gospodarczo-garażowy,</p> <p>b) wysokość budynku usługowego –mieszkalnego – max dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale 30°- 45° z możliwością stosowania wykuszy, lukarn naczółków itp.; kalenica na wysokości do 8,0 m od poziomu parteru.</p> <p>c) pokrycie dachowe dachówką ceramiczną czerwoną, czerwono-brązową lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem i kolorem,</p> <p>d) wysokość budynku wolnostojącego gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, kryty dachówką lub materiałem zbliżonym do niej wyglądem, w kolorze dachówki budynku mieszkalnego,</p> <p>e) posadowienie parterów obiektów nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii odpowiedniej elewacji; w przypadku różnicy wysokości w obrębie rzutu budynku większej niż 1,0m, należy tak kształtować bryłę budynku, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 1,50m,</p> <p>f) kierunek kalenicy głównej budynku – nie określa się,</p> <p>g) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno,</p> <p>h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,</li> <li>j) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>,</li> <li>k) minimalna szerokość frontu działki 25,0m,</li> <li>l) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.</li> </ul>
1US	<p><b>Tereny rekreacyjno- sportowe.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: – tereny rekreacyjno- sportowe dla potrzeb mieszkańców ( place zabaw dla dzieci, ogród jordanowski, grill, place zielone do gier sportowych itp. ) z zielenią urządzoną niską i wysoką.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: elementy małej architektury, altany, miejsca parkingowe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> </ol>
1ZN	<p><b>Tereny zieleni naturalnej]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna z oczkami wodnymi i rozlewiskiem.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i podziemne obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji opisanych w §10 pkt2e.</li> </ul> </li> </ol>
2ZN	<p><b>Tereny zieleni naturalnej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna z wytopiskiem w zagłębieniu.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji opisanych w §10 pkt2e</li> </ul> </li> </ol>
3ZN	<p><b>Tereny zieleni naturalnej.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: pas zieleni trawiastej stanowiący strefę bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110KV.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej .</li> <li>3. Zasady zagospodarowania teren: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się dojazd do stanowisk linii 110kV i do działek na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 5MU.</li> <li>b) zabrania się nasadzeń drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku, żwiru i ziemi itp. z wyjątkiem inwestycji opisanych w §10 pkt2e.</li> </ul> </li> </ol>
1P	<p><b>Teren przepompowni ścieków – lokalizacja postulowana</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: przepompownia ścieków sanitarnych.</li> <li>2. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nasadzenia zielenią niską (trawa i krzewy ozdobne).</li> </ul> </li> </ol>
1KDD	<p><b>Droga publiczna</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga publiczna ( gminna ) Nr 157013 N.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) poszerza się istniejący pas drogowy do szerokości 12,0m,</li> <li>b) szerokość jezdni 5,0m,</li> <li>c) dwustronny chodnik,</li> <li>d) nawierzchnia utwardzona.</li> </ul> </li> </ol>
2KDD	<p><b>Droga publiczna</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: istniejąca droga publiczna ( powiatowa ) Nr 1368N Wołowno-Jonkowo-Mątki- Barkweda.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) adaptuje się istniejący pas drogowy,</li> <li>b) nawierzchnia utwardzona.</li> </ul> </li> </ol>
1KDW	<p><b>Droga wewnętrzna</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna - obsługująca zespół działek.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) szerokość pasa drogowego 12,0m,</li> <li>b) szerokość jezdni 5,0m,</li> <li>c) jednostronny chodnik,</li> <li>d) nawierzchnia przepuszczalna.</li> </ul> </li> </ol>
2KDW	<p><b>Droga wewnętrzna</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna - obsługująca zespół działek.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</li> <li>3. Zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) szerokość pasa drogowego 10,0m,</li> <li>b) szerokość jezdni 4,5m,</li> <li>c) jednostronny chodnik,</li> <li>d) nawierzchnia przepuszczalna.</li> </ul> </li> </ol>

3KDW	<b>Droga wewnętrzna</b> 1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna - sięgacz obsługujący zespół działek. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 10,0m, b) szerokość jezdni 4,5m, c) jednostronny chodnik, d) nawierzchnia przepuszczalna.
4KDW	<b>Droga wewnętrzna</b> 1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna - sięgacz obsługujący zespół działek. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 8,0m, b) szerokość jezdni 4,0m, c) jednostronny chodnik, d) nawierzchnia przepuszczalna.
5KDW	<b>Droga wewnętrzna</b> 1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna - obsługująca zespół działek. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość pasa drogowego 10,0m, b) szerokość jezdni 4,5m, c) jednostronny chodnik, d) nawierzchnia przepuszczalna.
1KDX	<b>Droga wewnętrzna</b> 1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość 6,0m, b) nawierzchnia przepuszczalna.
2KDX	<b>Droga wewnętrzna</b> 1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość 8,0m, b) nawierzchnia przepuszczalna.
1KX	<b>Pas technologiczny dla infrastruktury technicznej podziemnej</b> 1. Zasady zagospodarowania terenu: a) szerokość 3,0m, b) ciąg pieszy o nawierzchni przepuszczalnej lub pas trawiasty, c) dopuszcza się włączenie 1KX w zagospodarowania działki sąsiedniej w przypadku innego przebiegu infrastruktury podziemnej.

**ROZDZIAŁ IV**  
Ustalenia końcowe

§13. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30%.

§14. W granicach planu, do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy należą

- 1) droga gminna oznaczona symbolem 1KDD,
- 2) kanalizacja sanitarna i deszczowa w pasie drogowym drogi gminnej 1KDD.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Jonkowo.

Przewodniczący Rady Gminy

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

*Leszek Domin*

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, gmina Jonkowo.**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 ze zm.) nie ma zastosowania.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Leszek Domin*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, gmina Jonkowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

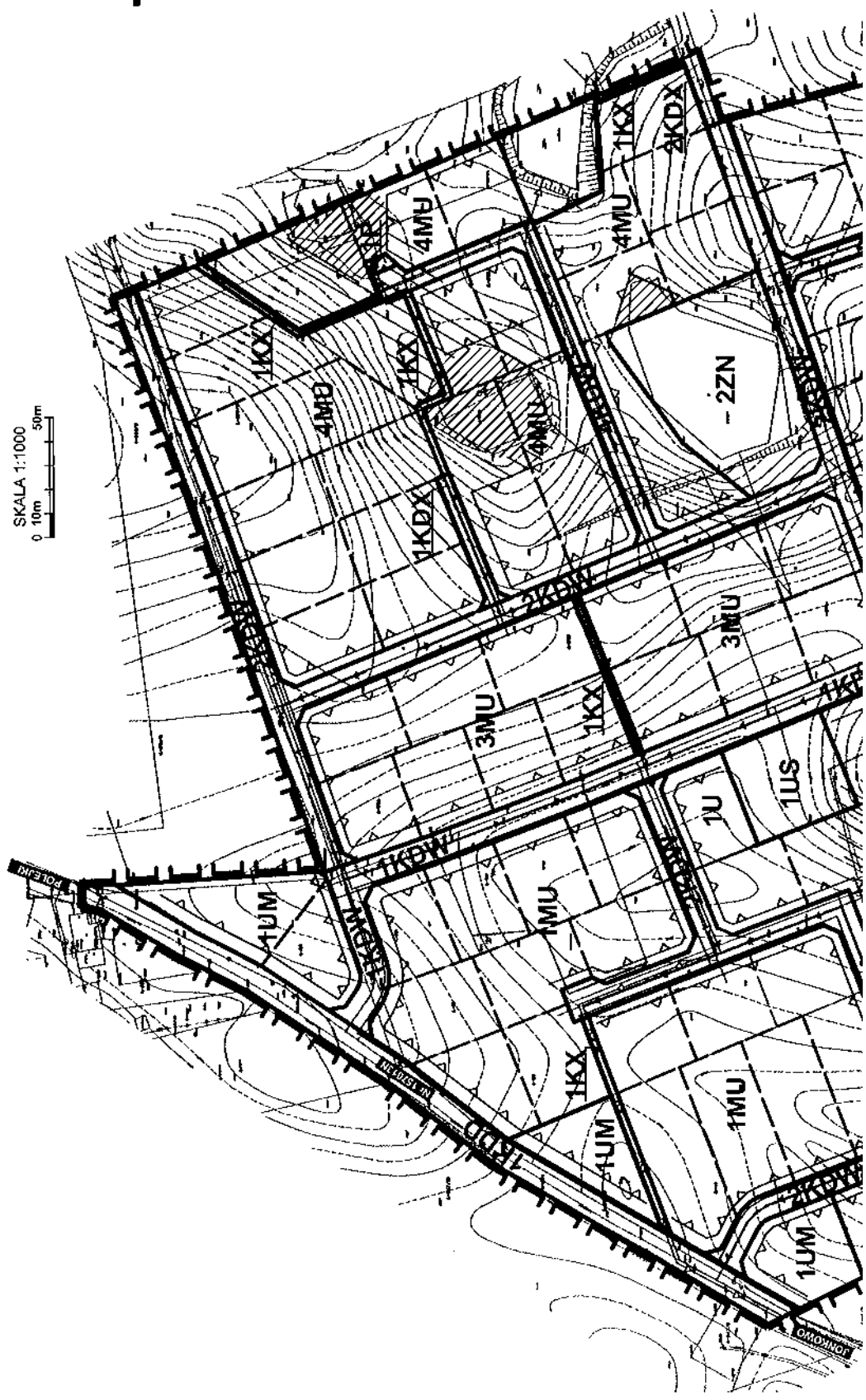
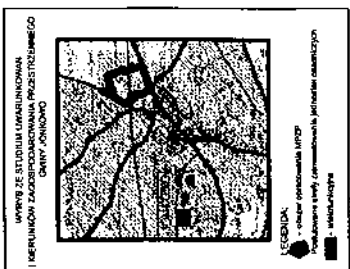
Na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, gmina Jonkowo inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) droga gminna oznaczona symbolem 1KDD,
- 2) kanalizacja sanitarna i deszczowa w pasie drogowym drogi 1KDD.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Leszek Domin*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JONKOWO GMINA JONKOWO

SKALA 1:1000  
0 10m 50m



## LEGENDA:

### I. OZNACZENIA OGÓLNE

- L — granica opracowania
- — — — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobach zagospodarowania - obowiązujące
- — — — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobach zagospodarowania - postulowane
- — — — — linie wewnętrznych podziałów - postulowane
- ▲ —▲ —▲ —▲ —▲ nieprzeznaczone linie zabudowy
- ▧ —▧ —▧ —▧ —▧ warunki gruntowe zabone
- ▨ —▨ —▨ —▨ —▨ warunki gruntowe skomplikowane, warunki fizjograficzne niekorzystne pod zabudowę
- — — — — rów melioracyjny

### II. PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

- 1MU tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
- 2MU tereny zabudowy usługowej
- 1UM tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej
- 1US tereny rekreacyjno-sportowe
- 2US tereny zieleni naturalnej
- 2ZN tereny przepompowni ścieków
- 1TU tereny zabudowy usługowej
- 2TU tereny zabudowy usługowej
- 3TU tereny zabudowy usługowej
- 4TU tereny zabudowy usługowej
- 1TKX tereny zabudowy usługowej
- 2TKX tereny zabudowy usługowej
- 3TKX tereny zabudowy usługowej
- 4TKX tereny zabudowy usługowej
- 1KDX tereny zabudowy usługowej
- 2KDX tereny zabudowy usługowej
- 3KDX tereny zabudowy usługowej
- 4KDX tereny zabudowy usługowej
- 1US tereny rekreacyjno-sportowe
- 2US tereny rekreacyjno-sportowe
- 1ZN tereny zieleni naturalnej
- 2ZN tereny zieleni naturalnej