

W sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo części obrębu Giedajty.

Na podstawie z art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41 poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268 oraz z 2001r. Nr 5 poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804) Rada Gminy Jonkowo uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zmienia miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo części obrębu Giedajty zatwierdzony uchwałą z 1991r. w granicach oznaczonych na załączniku graficznym zwanym dalej „planem”.
2. Uchwalona zmiana planu składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego:
 - 1) Ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały
 - 2) Rysunku planu zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo obręb Giedajty, skala 1:2000”
3. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały jest integralną częścią ustaleń planu.

§ 2

1. Plan stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenami i kształtowania zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) Granica opracowania planu.
 - 2) Linie ciągłe rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.
 - 3) Linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – wewnętrznego podziału na działki.
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
 - 5) Ściśle określona linia zabudowy / obowiązująca /
 - 6) Zasady gospodarki wodno – ściekowej
 - 7) Zasady gospodarki energetycznej.

§ 3

1. **Ustala się następujący zakres obowiązywania określić na całym obszarze opracowania:**
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej.
 - 2) Ściśle określona linia zabudowy oznacza linię, na której należy sytuować 3/4 rzutu odpowiedniej elewacji i odnosi się do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku (parter)

- 3) Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
 - 4) Przeznaczenie dopuszczalne – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
 - 5) Zabudowa pensjonatowa – zabudowa, w której prowadzona jest działalność gospodarcza w dziedzinie turystyki.
 - 6) Budynek gospodarczy - obiekt stały z pomieszczeniami służącymi do przechowywania materiałów i sprzętu związanego z obsługą budynku i terenu działki z dopuszczeniem garażowania samochodów osobowych.
 - 7) Adaptacja - oznacza zachowanie stanu istniejącego zarówno funkcji terenu jak i obiektu. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji oraz rozbiórce i odtworzeniu. Dopuszcza się wprowadzenie dodatkowej funkcji uzupełniającej nie kolidującej z funkcją podstawową obiektu i funkcją terenów sąsiednich, pod warunkiem, że sposób kształtowania zabudowy jest zgodny z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.
2. Teren opracowanego planu objęty jest prawną ochroną przyrody jako obszar chronionego krajobrazu ochrony wzmożonej (według załącznika graficznego do Rozporządzenia Wojewody Nr 53 z 16.06.98r.)

§ 4

W granicach opracowania planu obowiązują poniższe zasady zabudowy, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się, że wszystkie nowowznoszone budynki na działkach winny skalą i formą architektoniczną nawiązywać do cech regionalnych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i przy zastosowaniu tradycyjnych lokalnych materiałów wykończeniowych np. gładkie, jasne tynki w połączeniu z drewnem, kamieniem naturalnym, ceramiką.
- 2) Wszystkie nowowznoszone budynki (mieszkalne, pensjonatowe i gospodarcze) powinny posiadać dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 33° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni lub brązu. Dopuszcza się krycie dachów łupkiem, trzcina z impregnacją przeciwpożarową.
- 3) Ustala się następujące wielkości działek:
 - pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą - pow. min 0,15 ha,
 - pod zabudowę bliźniaczą - pow. jednej działki min 0,12 ha, minimalna szerokość frontu działki 25m.
 - pod zabudowę mieszkalno- pensjonatową i pensjonatową - pow. min. 0,3 ha, minimalna szerokość frontu działki - 30m.
- 4) Dopuszcza się realizację na jednej działce tylko jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno - pensjonatowego lub pensjonatowego.
- 5) Dopuszcza się łączenie dwóch lub więcej działek i realizację jednego obiektu na połączonych działkach.
- 6) Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na działkach nie może przekraczać jednej kondygnacji liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do okapu dachu plus poddasze użytkowe.

- 7) Wysokość budynków pensjonatowych na działkach nie może przekraczać dwóch kondygnacji liczonych od najniższej położonego narożnika budynku, plus poddasze użytkowe.
- 8) Dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego pod warunkiem zachowania następujących rygorów.
 - a) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać jednej kondygnacji liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu.
 - b) przeznaczenie ich nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej
 - c) architektura tych budynków winna nawiązywać do architektury budynków mieszkalnych i pensjonatowych.
- 9) Ogrodzenia nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m od poziomu terenu. Dla ogrodzeń stosowanych od strony ulic i ciągów pieszych obowiązuje nakaz wykonywania ich jako drewniane, murowane, lub metalowe kute, z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki możliwe jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń. Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i betonowych.
- 10) Nie dopuszcza się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji zgodnie z planem.

2. W zakresie funkcji terenu:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
- 2) Zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska.
- 3) Funkcja podstawowa może być uzupełniona inną funkcją usytuowaną w budynku mieszkalnym lub pensjonatowym / handel nieuciążliwy, usługi nieuciążliwe, mała gastronomia / Funkcja ta nie może pogorszyć warunków zamieszkania na działkach sąsiednich.
- 4) Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

3. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Ścieki z projektowanej zabudowy należy odprowadzić systemami kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej poprzez przepompownię do oczyszczalni ścieków w Jonkowie. Zasada uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej została pokazana na rysunku planu.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej włączonej do istniejącego układu zaopatrzenia w wodę. Zasada uzbrojenia terenu w sieć wodociągową została pokazana na rysunku planu.
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych systemem kanalizacji deszczowej poprzez separator i system rowów melioracyjnych do rzeki Giławki. Zasada uzbrojenia terenu w kanalizację deszczową została pokazana na rysunku planu.
- 4) Zabezpieczenie przeciwpożarowe po wybudowaniu wodociągu z hydrantów zaprojektowanych w projektach technicznych.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych. Nie dopuszcza się stosowania systemów grzewczych na węgiel i koks.

- 6) Zapotrzebowanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych napowietrznych (słupowych). Zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci kablowych nn zlokalizowanych w pasach drogowych projektowanych ulic.
- 7) Istniejąca napowietrzna linia energetyczna 15 KV do likwidacji i przebudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 8) W zakresie komunikacji obowiązują przebiegi i szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających. Zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję.
- 9) Linie kablowe telekomunikacyjne dla przyszłych użytkowników należy prowadzić w poboczach pasów drogowych ulic wewnętrznych.
- 10) Usuwanie nieczystości stałych poprzez wywóz na wysypisko śmieci.
- 11) Zakazuje się stosowania żużlu na drogach i parkingach.
- 12) Pozwolenia na budowę mogą być wydawane po wybudowaniu korpusu dróg, systemu kanalizacji sanitarnej i wodociągowej oraz w niezbędnym zakresie kanalizacji deszczowej.

4. Surowce naturalne i rzeźba terenu:

- 1) Na terenie opracowania nie dopuszcza się eksploatacji surowców naturalnych takich jak kreda jeziorna, piasek, żwir, glina, torf. Nie dopuszcza się również nadmiernych przemieszczeń mas ziemnych /robót ziemnych/ w szczególności na terenach o znacznych spadkach .
- 2) Występujące oczka i ciekły wodne na całym obszarze opracowania nie mogą być zasypane, lecz pozostawione jako naturalny element krajobrazu.

§ 5

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu odpowiednimi symbolami, ustala się następujące warunki szczegółowe:

1MN	Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Każda działka przewidziana dla lokalizacji jednego budynku. Dopuszcza się łączenie kilku działek w jedną większą. Ustala się sytuowanie bryły głównej budynku kalenicą równoległą do drogi jak w rysunku planu. Zabudowanie powierzchni działki max 25% Proponowane w rysunku planu usytuowanie budynku jest optymalnie, lecz nieobowiązujące. Istniejąca na terenie zabudowa mieszkaniowa – do adaptacji. Pozostałe ustalenia jak w § 4
2MN	Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Postulowana zabudowa bliźniacza lub dwurodzinna. Każda działka przewidziana dla lokalizacji jednego budynku. Ustala się sytuowanie bryły głównej budynku kalenicą równoległą do drogi jak w rysunku planu. Zabudowanie powierzchni działki max 25%. Proponowane w rysunku planu usytuowanie budynku jest optymalnie, lecz nieobowiązujące. Pozostałe ustalenia jak w § 4.
3MNp	Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkalno – pensjonatowa lub pensjonatowa, na działkach wydzielonych. Każda działka przewidziana dla lokalizacji jednego budynku. Dopuszcza się łączenie kilku działek w jedną większą. Zalecana jest budowa pensjonatu z placami zabaw dla dzieci, placami gier itp. Pozostałe ustalenia jak w § 4.

4MU	Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem nieuciążliwych usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową. Pozostałe ustalenia jak w § 4.
5MU	Zachowanie funkcji terenu z poprzedniego planu – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej. Adaptuje się istniejącą zabudowę, zagospodarowanie terenu i wjazd na działkę zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi. Pozostałe ustalenia jak w § 4.
6MU	Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej - zachowanie funkcji terenu z poprzedniego planu. Wjazd na teren działek z projektowanej ulicy 3KD. Pozostałe ustalenia jak w § 4.
1UK h	Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod usługi komercyjne nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej z preferencją usług handlowych stanowiących codzienną obsługę mieszkańców. Postuluje się zagospodarowanie terenu w powiązaniu z sąsiednimi terenami zieleni parkowej ZP. Pozostałe ustalenia jak w § 4.
2UK hg	Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod usługi komercyjne nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej z preferencją usług handlowych i gastronomicznych. Postuluje się zagospodarowanie terenu w powiązaniu z sąsiednimi terenami zieleni parkowej ZP. Możliwość włączenia do wspólnego zagospodarowania sąsiedniego terenu 4MU. Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie działki. Zabudowa powierzchni działki max. 30% Pozostałe ustalenia jak w § 4.
3UK h	Tereny o podstawowym przeznaczeniu pod usługi komercyjne, nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej z preferencją usług handlowych stanowiących codzienną obsługę mieszkańców. Pozostałe ustalenia jak w § 4.
ZP	Tereny urządzonej zieleni. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw i gier dla dzieci, miejsc do grillowania itp. Zakaz lokalizowania obiektów stałych.
1KL	Ulice lokalne "L" 1x2, jedna jezdnia szer. 6,0m (2 pasy x 3,00m), szerokość w liniach rozgraniczających 12,00m.
2KD	Ulice dojazdowe "D" 1x2, jedna jezdnia szer. 5,0m. (2 pasy x 2,50m), szerokość w liniach rozgraniczających 12,00m.
3KD	Ulice dojazdowe "D" 1x2, jedna jezdnia szer. 5,0m. (2 pasy x 2,50m), szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m.
4KD	Ulice dojazdowe "D" 1x2, jedna jezdnia szer. 4,5m. (2 pasy x 2,25m), szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m.
5KW	Ulice wewnętrzne "W" 1x2, jedna jezdnia szer. 4,5m (2 pasy x 2,25m), szerokość w liniach rozgraniczających 10,00m.
KX	Ciągi piesze ogólnodostępne o szerokości 5 m.
1KX	Ciąg pieszy ogólnodostępny po śladzie istniejącej drogi z pozostawieniem istniejącego wjazdu tylko do działki nr 39.

§ 6

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo

§ 7

Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Jonkowie, a jego kopie Wójt przekazuje Wojewodzie, Staroście i Marszałkowi Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 8

Ustala się poniższe wysokości stawek procentowych naliczanych jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Lp.	Symbole terenu	Wysokość procentowa stawki
1.	1MN, 2MN, 3MNp, 4MU	30%
2.	1UK h, 2UK hg, 3UK h	30%
3.	5MU, 6MU	0
4.	ZP	0
5.	KL, KD, KW, KX	0

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Jonkowo

§ 10

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



Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Mirosław Myszan