

UCHWAŁA NR ...XXIII/102/2012
Rady Gminy Jonkowo
z dnia ...26. kwietnia 2012... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jonkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 124, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zmiany z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996)
Rada Gminy Jonkowo uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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 obejmujący część obrębu Jonkowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXVIII/213/2009 Rady Gminy Jonkowo z dnia 21 grudnia 2009 r.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług oświatowych, oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 3) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 7 uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 8 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - § 9 uchwały;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 10 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 11 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania - § 12 uchwały;

- 12) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - § 13 uchwały;
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 14 uchwały;
- 14) określenie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - § 15 uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone jako obowiązujące;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

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

- 1) uchwalę – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Jonkowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie biologicznie czynnym, kondygnacji nadziemnej i podziemnej - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale III uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć teren o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; lico ściany budynku nie może przekroczyć tej linii; takie elementy jak: okapy i gzymsy, mogą ją przekroczyć o nie więcej niż 0,8 metra, a balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, mogą ją przekroczyć o nie więcej niż 1,30 metra;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

1. Obszar opracowania planu nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.
2. Zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza.
3. Nakazuje się w możliwie największym stopniu pozostawienie istniejącego drzewostanu.
4. Obowiązuje nakaz jednoczesnego podłączenia zabudowy do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
5. Nakazuje się selektywne gromadzenie odpadów komunalnych, poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego.
6. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:

- 1) dla terenów sportu i rekreacji (symbol na rysunku planu 1US) - jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 2) dla terenów usług oświatowych (symbol na rysunku planu 2UO) – jak na cele związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Nakazuje się wstrzymanie robót ziemnych i niezwłoczne powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku odkrycia nawarstwień kulturowych lub innych zabytków archeologicznych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) teren usług oświatowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 2UO;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US;
- 3) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 3WS.

2. Zakazuje się rozmieszczania reklam i znaków informacyjnych; ustalenie to nie dotyczy gminnego systemu informacji, znaków drogowych.

3. Dopuszcza się tymczasowe, okolicznościowe reklamy lub znaki informacyjne, których lokalizację należy uzgodnić z organem gminy.

4. Szczegółowe ustalenia odnoszące się do obszarów przestrzeni publicznej, oznaczonych na rysunku planu, zawarte są w rozdziale III uchwały.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów.

2. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

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

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się, jako obowiązujące:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej;
- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję; co do zasady miejsca postojowe lokalizować wzdłuż drogi gminnej; należy zapewnić minimalnie 15 miejsc parkingowych na 100 użytkowników;

- 3) ustalenia dodatkowe:

- a) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne należy wykonać jako utwardzone;
- b) zakazuje się stosowanie żużla piecowego do utwardzania dróg, dojazdów, placów i parkingów;
- c) ciągi komunikacyjne należy wyposażyć w oświetlenie i pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów oraz dostosować dla ruchu niepełnosprawnych na wózkach (progi o wys. max. 2 centymetrów).

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy prowadzić w ciągach komunikacyjnych; dopuszcza się ich lokalizację w pozostałej części terenów elementarnych, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- 2) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej; przyłącze wodociągowe należy wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe;
- 4) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 2; dopuszcza się instalację nieuciążliwych urządzeń do pozyskiwania energii odnawialnej oraz odzyskiwania ciepła;

- 5) wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejącego cieku – teren 3WS lub zbiornika wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozproszanie energii elektrycznej podziemnymi liniami kablowymi do budynków przez szafki kablowo – pomiarowe, zlokalizowane w ogrodzeniach, na budynku, w pobliżu lub na granicy działki;
- 7) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne; w korytarzach technicznych i pasach ochronnych istniejących linii napowietrznych sn 15 kV i nn 0,4 kV zabrania się nasadzania drzew i krzewów oraz wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających właściwą eksploatację tych linii; prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy odrębne, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 8) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- 9) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i normami;
- 10) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

Oznaczenie i przeznaczenie terenu elementarnego	Ustalenia
1US teren sportu i rekreacji	<p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zezwala się na lokalizację budynków i budowli wraz ze wszystkimi obiektami niezbędnymi do pełnienia ustalonej funkcji, rekreacyjnych i sportowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury; b) dopuszcza się na zlokalizowanie rekonstrukcji historycznych fortyfikacji oraz organizowanie na tym terenie okolicznościowych imprez masowych; c) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych – dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych; d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5 procent powierzchni terenu elementarnego; e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 90 procent powierzchni terenu elementarnego; f) wysokość zabudowy - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; dopuszcza się 1 kondygnację podziemną oraz wykonanie łączników z poszczególnymi budynkami; poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 0,5 metra; g) dach symetryczny dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania doświetleń połaciowych; kąt nachylenia połaci dachowych minimum 25 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniu czerwieni; h) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne, takie jak: cegła ceramiczna,

	<p>kamień, drewno oraz tynki w barwach pastelowych; dozwala się na wykorzystanie szkła i/lub metalu, jako materiału uzupełniającego;</p> <p>i) ogrodzenia od strony drogi publicznej nie wyższe niż 1,60 metra, ograniczenie to nie dotyczy ogrodzeń, których wysokość uzależniona jest względami technicznymi i bezpieczeństwa użytkowania obiektów sportowych; należy je wykonać z materiałów takich jak: kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych;</p> <p>j) miejsca postojowe należy urządzić stosownie do § 11 ust. 1 pkt 2;</p> <p>k) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 metrów od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej.</p>
<p>2UO teren usług oświatowych</p>	<p>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zezwala się na lokalizację budynków i budowli wraz ze wszystkimi obiektami niezbędnymi do pełnienia ustalonej funkcji, sportowych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;</p> <p>b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami – 55 procent powierzchni terenu elementarnego;</p> <p>c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35 procent powierzchni terenu elementarnego;</p> <p>d) wysokość budynku szkoły - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 0,5 metra; dopuszcza się kondygnacje podziemne oraz wykonanie łączników z poszczególnymi budynkami;</p> <p>e) wysokość zabudowy towarzyszącej - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; dopuszcza się 1 kondygnację podziemną oraz wykonanie łączników z poszczególnymi budynkami; poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 0,5 metra;</p> <p>f) dach budynku szkoły symetryczny dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania doświetleń połaciowych; kąt nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną, w odcieniu czerwieni; okap dachu wysunięty poza lico ścian o co najmniej 0,5 metra;</p> <p>g) dach pozostałej zabudowy symetryczny dwu lub wielospadowy z możliwością wykonania doświetleń połaciowych; kąt nachylenia połaci dachowych minimum 25 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniu czerwieni; okap dachu wysunięty poza lico ścian o co najmniej 0,5 metra;</p> <p>h) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, takie jak: cegła ceramiczna, kamień, drewno oraz tynki w barwach pastelowych; dozwala się na wykorzystanie szkła i/lub metalu, jako materiału uzupełniającego;</p> <p>i) ogrodzenia od strony drogi publicznej nie wyższe niż 1,60 metra, ograniczenie to nie dotyczy ogrodzeń, których wysokość uzależniona jest względami technicznymi i bezpieczeństwa użytkowania obiektów sportowych; należy je wykonać z materiałów takich jak: kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych; nakazuje się sukcesywne nasadzenie a następnie utrzymanie zieleni wzdłuż ogrodzenia, od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, w celu stworzenia izolacji akustycznej;</p> <p>j) miejsca postojowe należy urządzić stosownie do § 11 ust. 1 pkt 2;</p>

	k) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 metrów od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej.
3WS teren wód powierzchniowych	Zasady zagospodarowania terenu: a) istniejący ciek wodny należy uporządkować i zachować jego drożność; b) dopuszcza się doprowadzenie wód opadowych z terenu 1US i 2UO.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 14. Stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się, ze względu na publiczny charakter obszaru opracowania.

§ 15. W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy są: budowa i przebudowa ciągów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń pozostałej infrastruktury technicznej, niezbędnej do zagospodarowania obszaru opracowania, zgodnie z określonym przeznaczeniem.

§ 16. Kwestie nie ujęte ustaleniami niniejszej uchwały, regulują stosowne przepisy odrębne.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

