

UCHWAŁA NR. *XXXI/237/2001*  
Rady Gminy Jonkowo  
z dnia ... *27 sierpnia 2001r*

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części miejscowości Gutkowo.

Na podstawie art.18 ust.18 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z dnia 10.02.1996r., poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139 ze zmianami).

- Rada Gminy Jonkowo uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części miejscowości Gutkowo.
2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo.
3. Planem objęto teren działek o numerach ewidencyjnych 167, 170, 186/3, 186/5, 186/8, w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (zał. Nr 1).
4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały
  - 2) rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**  
**przepisy ogólne**

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) tereny zieleni naturalnej;
  - 3) tereny komunikacji kołowej,
  - 4) zasady obsługi i tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) zasady podziału na działki budowlane;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. 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 ściśle określone;
3. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone jako orientacyjne mogą podlegać zmianom w sposób następujący:

- linie rozgraniczające teren wjazdów z dróg wewnętrznych oznaczają konieczność podwiązania dróg wewnętrznych do drogi gminnej; szczegółowe miejsce wjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi;
- linie rozgraniczające teren przepompowni mogą podlegać zmianom na etapie projektu budowlanego.

#### § 4.

Wskroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jonkowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5. **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością ( naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.
6. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której żaden element budynku w tym balkony, wykusze nie może przekroczyć.

### ROZDZIAŁ II

#### Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

#### § 5.

W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

1. przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających;
2. obsługa komunikacyjna działek z drogi gminnej bezpośrednio i poprzez projektowane drogi wewnętrzne
3. zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg.

#### § 6.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

1. docelowo ścieki sanitarne muszą być odprowadzone poprzez system kolektorów grawitacyjnych i tłocznych do kanalizacji miasta Olsztyna lub innej dostępnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków na okres czasowy do indywidualnych zbiorników szczelnych; obowiązuje stosowanie zbiorników produkowanych fabrycznie z tworzyw sztucznych, zaleca się używać szczelne zbiorniki produkcji KWH Pipe w systemie SPIRO PEHD lub inne o analogicznych walorach użytkowych;
2. zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu;
3. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; rozprowadzenie po terenie kablowe.
4. zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.
5. zaopatrzenie w inne media w zależności od możliwości technicznych.
6. uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

#### § 7.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu ustala się jako obowiązujące:

1. zakaz stosowania do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych;
2. zakaz stosowania żużla piecowego oraz mas bitumicznych do utwardzania dróg i ciągów pieszych;
3. stosowanie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek ustalonych w rozdz. III niniejszej uchwały.

**Rozdział III**  
**Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami**  
**rozgraniczającymi.**

**§ 8.**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) wielkość działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 700 m<sup>2</sup>, zalecane 1000 i więcej m<sup>2</sup>;
  - 2) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej i poprzez projektowane drogi wewnętrzne; drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m;
  - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV należy przyjmować w odległości w odległości 7,5 m od skrajnego przewodu;
  - 4) formę architektoniczną obiektów mieszkalnych – należy stosować budynki parterowe z dachem stromym o kącie nachylenia połąci 35° ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym; dopuszcza się zastosowanie elementów budynku o wysokości II-u kondygnacji pod dachem jw., z warunkiem, że nie będą stanowiły więcej niż 30% kubatury obiektu;
  - 5) w obrębie działki min. 60% powierzchni terenu winno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;
  - 6) ogrodzenie działek nie wyższe niż 1,20 m od strony drogi; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, i.t.p.;
  - 7) stosowanie detalu nawiązującego do tradycyjnych form miejscowych w kształtowaniu architektury;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu pod warunkiem, że nie zakłócają one sposobu użytkowania działek sąsiednich; muszą być to obiekty parterowe pod dachem jak budynki mieszkalne;
  - 2) usługi nieuciążliwe nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru z warunkiem, że funkcje usługowe będą stanowiły nie więcej niż 10%; procentowy udział funkcji usługowych należy odnieść do powierzchni terenu w stosunku do całości terenu przeznaczonego pod zabudowę niniejszym planem; forma architektoniczna obiektów związanych z funkcją usługową winna być analogiczna jak obiektów mieszkalnych.

**§ 9.**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZE** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń naturalną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) teren występowania gleb pochodzenia organicznego; pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu;
  - 2) teren może podlegać podziałowi celem powiększenia działek zabudowy mieszkaniowej jak w § 8 bez prawa zabudowy.

**§ 10.**

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KK1** przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej do 15 m w liniach rozgraniczających.

**§ 11.**

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KK2** przeznaczone na poszerzenie dróg gminnych.

## § 12.

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem NOP przeznaczony pod przepompownię ścieków.

**ROZDZIAŁ IV**  
**Przepisy końcowe**

## § 13.

Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

## § 14.

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach zmiany w następujących wysokościach:

Oznaczenie terenu	Stawka procentowa
MN	30 %
ZE	0 %
KK	0 %
NOp	0 %

## § 15.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/XVII/10/14 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 31. XI. 2014., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego nr 27.191.....poz. 325..... odnoszące się do terenu objętego zmianą planu, w granicach zgodnie z zał. Nr 1 do niniejszej uchwały.

## § 16.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Jonkowo.

## § 15.

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



Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
mgr Mirosław Myhan

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA

*Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXXII/237/2001  
z dnia 27 sierpnia 2001r.*

**GUTKOWO, gm. JONKOWO**  
**miejskowy plan zagospodarowania**  
**przestrzennego terenu zabudowy**  
**mieszaniowej jednorodzinnej**  
 (dz. nr nr 167, 170, 186/3, 186/5, 186/8)

**skala 1 : 2000**



**LEGENDA:**

**Oznaczenia ogólne**

- granice
- obowiązująca linia rozgraniczająca
- postulowana linia rozgraniczająca

**Przeznaczenie terenu**

- MN zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
- ZE zielen naturalna
- NOp przepompownia ścieków
- KK tereny na poszerzenie dróg gminnych
- 1 do szerokości 15 m
- 2 innych

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

- zagospodarowanie przestrzenne:  
**mgr inż. arch. Piotr M. Rozeń**.....  
 upr. urbanist. nr 1089/90
- mgr inż. arch. Izabella Ossowska-Rozeń**.....  
 upr. urbanist. nr 1088/90
- sieci sanitarne:  
**mgr inż. Lech Kaczkowski**.....
- opracowanie graficzne:  
**techn. Joanna Kozera**.....

Słusztwo Powiatowe w Olsztynie  
 Powiatowy Urząd Dokumentacji  
 Geodezyjnej i Kartograficznej  
 W zakresie niniejszym mapy sytuacyjno-wysokościowe  
 i plany zagospodarowania przestrzennego  
 zostały opublikowane w formie mapy sytuacyjno-wysokościowej  
 i planu zagospodarowania przestrzennego  
 w dniu 27 sierpnia 2001 r.  
 Wskazano miejsca, gdzie w terenie  
 nie zgadzają się z danymi z mapy sytuacyjno-wysokościowej  
 i planu zagospodarowania przestrzennego  
 w zakresie niniejszym mapy sytuacyjno-wysokościowej  
 i planu zagospodarowania przestrzennego  
 w zakresie niniejszym mapy sytuacyjno-wysokościowej  
 i planu zagospodarowania przestrzennego

Mapa aktualna w terenie zasięgu oznaczonym kolorem zielonym.

USŁUGI GEODEZYJNE PRYZMAT  
 10-749 Olsztyn, ul. Wawrzyńska 6/3  
 Tel. kom. 0-604779488  
 GEODETA UPRAWNIOWY  
 mgr inż. Piotr M. Rozeń  
 Nr uprawnień: 10009

PRZEMOŚNIKOWY RADI GMINY  
 mgr inż. Piotr M. Rozeń

**ROŻEN&ROŻEN**  
 architektów

PRACOWNIE AUTORSKIE  
 URBANISTYKI I ARCHITECTURY  
 10-116 Olsztyn, ul. Sarnowskiego 2/1  
 tel. kom. 0-604 06 30, fax (0 88) 527 74 33