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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i Uchwały Nr XLVIII/386/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty, zmienionej Uchwałą Nr LXI/489/2023 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 marca 2023 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty, uchwala się co następuje:

§1

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

§2

1. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono w Uchwale Nr XLVIII/386/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty, zmienionej Uchwałą Nr LXI/489/2023 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 marca 2023 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
   1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
   2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
   3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
   4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
   5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§3

Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

1) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
3) obsada – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w granicach terenu;
4) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
5) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu – należy przez to rozumieć strefę od istniejących gazociągów określoną w przepisach odrębnych;
6) teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu;
7) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną);
8) usługi handlu wielkopowierzchniowego – należy przez to rozumieć usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
9) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie rzutu poziomego obiektu budowlanego – a
   a) najwyżej położonego punktu głównej kalenicy budynku,
   b) najwyżej położonego punktu budowli.

§4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) wymiar podany w metrach;
   5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
   1) granice obrębów ewidencyjnych;
   2) projektowane linie podziału wewnętrznego.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
3) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**;
4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
6) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych w zabudowie;
2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-23.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują prawne formy ochrony przyrody;
2) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
4) dla zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt, ustala się maksymalną łączną obsadę poniżej 40 DJP;
5) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
6) ustala się poziom hałasu w środowisku:
   a) dla terenu oznaczonego symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem U zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   c) dla terenu oznaczonego symbolem RZM zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej.

§8

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

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

1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary zabytkowe;
2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDG;
2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG;
3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§11

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

§12

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

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
2) *na dzień uchwalenia planu miejscowego* w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, dla terenów oznaczonych symbolami MNW i U ustala się następujące zasady:
   a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 200 m^2,
   b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90^o z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^o$,
   c) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.

§14

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

1) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne w tym także normy, przepisy i zasady branżowe;
2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym przebiegają sieci gazowe – obowiązują strefy kontrolowane gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15

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

1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej obsługującej teren objęty planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
2) infrastrukturę techniczną, o której mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy oraz w całości w granicach terenów oznaczonych symbolami KDG, KR;

3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
   b) odprowadzenie ścieków:
      - systemem kanalizacji sanitarnej,
      - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) zagospodarowanie wód opadowych:
      - wody opadowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania,
      - pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) obsługa telekomunikacyjna: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jonkowo;
6) dostępność komunikacyjna terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
7) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
   a) na terenach oznaczonych symbolem MNW: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) na terenie oznaczonym symbolem U:
      - minimum 0,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
      - minimum 0,5 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
   c) na terenie oznaczonym symbolem RZM: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
   d) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
   e) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej,
   f) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
   g) na terenie oznaczonym symbolem U stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w następującej liczbie:
      - minimum 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
      - minimum 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§16

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

§17

Stawka procentowa opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego;
3) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
      - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
   b) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
      - dla obiektów infrastruktury technicznej i związanej z nią obiektów budowlanych i urządzeń: 12,0 m,
      - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
   c) geometria i pokrycie dachów:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30^{o}-45^{o}, główne połacie dachu symetryczne,
      - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym odcieniu;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m^2,
   f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
   g) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 7;
5) dostępność komunikacyjna:
   a) terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KR i 2KR,
   b) terenów oznaczonych symbolami 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KR.

§19

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

1) przeznaczenie: teren usług;
2) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
3) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków usługowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,

b) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych: 9,0 m,
- dla obiektów infrastruktury technicznej i związanej z nią obiektów budowlanych i urządzeń: 12,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,

c) geometria i pokrycie dachów:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15^{o}-30^{o}, główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym odcieniu;

4) zasady zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,75,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m^2,
f) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 7;
5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG**:
1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
3) maksymalna wysokość zabudowy 16,0 m;
4) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR**:
1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m;
3) szerokość terenów w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM**:
1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
2) zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
b) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, gospodarczych i inwentarskich: 9,0 m,
- dla budowli rolniczych i obiektów infrastruktury technicznej: 12,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30º-45º, główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym odcieniu;

3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,15,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
   e) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 7;
4) dostępność komunikacyjna: z publicznej drogi wojewódzkiej nr 527 oznaczonej symbolem 1KDG, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§23

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

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

§24

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§25

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§26

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