

**UCHWAŁA Nr .../.../...**  
**Rady Gminy Jonkowo**  
**z dnia .....roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie  
geodezyjnym Giedajty**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) 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 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i Uchwały Nr VIII/53/2019 Rady Gminy Jonkowo z dnia 20 maja 2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Giedajty, uchwala się co następuje:

**§1**

1. Stwierdza się, że plan 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 Giedajty, zwany dalej planem.

**§2**

1. Granice opracowania planu określono w Uchwale Nr VIII/53/2019 Rady Gminy Jonkowo z dnia 20 maja 2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Giedajty.
2. 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 niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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) plan – niniejsza uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Giedajty;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) teren zabudowy produkcyjno-usługowej – teren służący realizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej lub obu tych rodzajów zabudowy jednocześnie w dowolnej proporcji;
- 4) produkcja, usługi nieuciążliwe – produkcja, usługi nie stanowiące inwestycji mogących

- znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócające funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 5) istniejąca zabudowa – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynków – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu istniejącego terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu;
  - 8) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
  - 9) dach jednospadowy – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°.

#### §4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
  - 1) granica opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiar podany w metrach;
  - 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §5.
2. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

#### §5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

#### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) plan adaptuje istniejącą zabudowę w zakresie funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy;
- 2) obiekty adaptowane mogą podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) obiekty w sąsiedztwie lasu należy lokalizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18, §19.

#### §7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody

oraz przepisy wykonawcze, w tym:

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - b) od zakazu wymienionego w pkt 2 lit. a obowiązują odstępstwa określone w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki;
  - c) zakazuje się przekształcania naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
  - 5) wszelka działalność prowadzona na terenie objętym opracowaniem, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
  - 6) wszelkie mierzalne uciążliwe oddziaływanie na środowisko nie może wykraczać poza zajmowany przez inwestycję teren, a także w żaden inny oczywisty sposób nie może pogorszyć warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
  - 7) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 8) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## §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: na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary zabytkowe, dziedzictwo kulturowe oraz krajobrazy kulturowe.

## §10

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## §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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) w trakcie opracowania planu 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) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem PU:
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2 000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 20^\circ$ .

### §14

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

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę ustala się z sieci wodociągowej,
  - b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
    - odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
    - ścieki przemysłowe zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo,
  - d) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wody zanieczyszczone z powierzchni parkingów i placów należy poddać podczyszczeniu,
  - e) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz ziemny z projektowanej sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) stanowiska postojowe, należy zapewnić w granicach terenu oznaczonego symbolem PU w liczbie minimum:

- a) 25 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy, w obiektach produkcyjnych,
- b) 0,1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,
- c) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 8) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 9) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w liczbie minimum:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

### **§15**

Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

### **§16**

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

### **§17**

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę procentową 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 objętych planem.

### **§18**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **PU**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie produkcję i usługi nieuciążliwe;
- 3) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę:
  - a) budynków przemysłowych, magazynowych, biurowych, usługowych, handlowo-usługowych i garaży,
  - b) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 500 kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - c) innych niż wolnostojące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
  - c) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 30°,
    - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
    - w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych główne połacie dachu symetryczne,

- d) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, szarości i brązu, nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 2,25,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) lit. e) nie dotyczy działki powstałej w wyniku wydzielenia drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDW;
  - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDW;
- 7) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki - obowiązują zasady określone w §7.

## **§19**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5,3 do 9,3 m wraz z placem do zawracania 12,5 x 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki - obowiązują zasady określone w §7.

## **§20**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

## **§21**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

## **§22**

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

Przewodniczący Rady Gminy