

**UCHWAŁA NR LXVI/519/2023
RADY GMINY JONKOWO**

z dnia 29 CZERWCA 2023 ROKU.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo

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 LI/415/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, uchwała 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, zwany dalej planem miejscowym.

§2

1. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono w Uchwale Nr LI/415/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.
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) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
- 4) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 5) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie rzutu poziomego obiektu budowlanego – a
 - a) najwyższej położonego punktu kalenicy budynku,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli.

§4

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) pas technologiczny;
 - 6) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
- 1) istniejący zbiornik wodny;
 - 2) kierunek dostępności komunikacyjnej.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MNW w ramach możliwości realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszczonej przepisami prawa budowlanego - dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MNW zlokalizowany jest istniejący zbiornik wodny, w związku z tym:

- a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
- b) ustala się nakaz jego zachowania i zabezpieczenia przed dewastacją;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§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

Na obszarze objętym planem miejscowym 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, 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) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) 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 scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 200 m²,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§14

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

- 1) dla infrastruktury technicznej ustala się pas technologiczny, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) ustalenia dla pasa technologicznego, o którym mowa w pkt 1:
 - a) zakaz nasadzeń drzew,
 - b) dopuszcza się zieleni płytko ukorzonioną,
 - c) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą w obszarze pasa technologicznego infrastrukturą techniczną, infrastrukturę tę należy przebudować,
 - d) pozostałe zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi.

§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;
- 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, w całości terenu oznaczonego symbolem KR oraz w granicach pasa technologicznego;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) istniejąca infrastruktura techniczna może podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: systemem kanalizacji sanitarnej,
 - c) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) 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,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obsługa telekomunikacyjna: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój

- łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jonkowo;
 - 7) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1MNW: z drogi zlokalizowanej poza granicą planu miejscowego zgodnie z kierunkiem dostępności komunikacyjnej wskazanej w części graficznej planu miejscowego - poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KR;
 - 8) zasady w zakresie stanowisk postojowych na terenie oznaczonym symbolem 1MNW:
 - a) zapewnić w liczbie minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - c) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej,
 - d) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe.

§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 terenu oznaczonego symbolem 1MNW:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) na 1 działce budowlanej dopuszcza się realizowanie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz 1 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 infrastruktury technicznej i związanej z nią obiektów budowlanych i urządzeń: 16,0 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°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,08 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 m²,
 - 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 8;
- 5) dostępność komunikacyjna zgodnie z §15 pkt 7;
 - 6) teren zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują zasady określone w §12;
 - 7) w granicach terenu wyznaczono pas technologiczny – obowiązują ustalenia §14.

§19

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

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla infrastruktury technicznej i związanej z nią obiektów budowlanych i urządzeń: 12,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 6,0 m;
- 4) teren zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują zasady określone w §12;
- 5) w granicach terenu wyznaczono pas technologiczny – obowiązują ustalenia §14.

§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.