

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

**w sprawie 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559) i Uchwały Nr XXXII/278/2021 Rady Gminy Jonkowo z dnia 12 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, uchwała 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, zwany dalej planem.

§2

1. Granice opracowania planu określono w Uchwale Nr XXXII/278/2021 Rady Gminy Jonkowo z dnia 12 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącego integralną częścią uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na tę działkę;
- 4) istniejąca zabudowa – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w

- życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 5) plan – niniejsza uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
 - 7) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną);
 - 8) 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.

§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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) zabytkowa aleja drzew w pasach drogowych dróg powiatowych;
 - 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn.
3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest informacyjne: projektowane linie podziału wewnętrznego.
4. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZU**;
- 5) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się 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) istniejące budynki, wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-28.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 1Z, 3Z, 1ZU, KDZ, KDL, 1KDW, 4U występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - c) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) 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 terenie objętym planem wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDZ (droga powiatowa nr 1407N), KDL (droga powiatowa nr 1368N) znajdują się zabytkowe aleje drzew w pasach drogowych dróg powiatowych, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy odrębne.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1ZU, 2ZU, KDZ, KDL;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZU, 2ZU, KDZ, KDL;
- 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, 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) obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo 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 oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) 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:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej: 1 200 m²,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy szeregowej: 200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej: 25,0 m,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy szeregowej: 7,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNU:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1 200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25,0 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 pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg lubw całości terenów oznaczonych symbolami: 1ZU, 2ZU, 1Z, 2Z, 3Z, 4U;

- 3) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: systemem kanalizacji sanitarnej,
 - c) obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wody zanieczyszczone z powierzchni parkingów i placów należy poddać oczyszczeniu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji: 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 gazociągów 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 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNU:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;
- 9) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej;
- 10) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 11) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolem MNU, U:
 - 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

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na obszarze objętym planem przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia – obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16

W granicach planu 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:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolem **MN**;
- 2) 30% – dla terenu oznaczonego symbolem **MNU**;
- 3) 30% – dla terenów oznaczonych symbolem **U**;
- 4) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem **ZU**;
- 5) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem **Z**;
- 6) 1% – dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ**;
- 7) 1% – dla terenu oznaczonego symbolem **KDL**;
- 8) 30% – dla terenów oznaczonych symbolem **KDW**.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,07 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) dostępność komunikacyjna:
 - a) teren oznaczony symbolem **1MN**: z drogi oznaczonej symbolem **1KDW** oraz drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) teren oznaczony symbolem **2MN**: z drogi oznaczonej symbolem **1KDW**,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **3MN**: z drogi oznaczonej symbolem **3KDW**;
- 6) tereny oznaczone symbolami **2MN**, **3MN** zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12;
- 7) teren oznaczony symbolem **1MN** zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **4MN, 5MN**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) rodzaj zabudowy mieszkaniowej: szeregową;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,20,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 4KDW;
- 6) tereny zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§20

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) rodzaj zabudowy: wolnostojąca;
- 4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej ogółu obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - główne połacie dachu symetryczne,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze;
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego: 17 m;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,07 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 7) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 2KDW;
- 8) teren zlokalizowany w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 3U**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze;
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,04 do 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1U: z drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 3U:
 - z drogi oznaczonej symbolem KDZ,
 - z drogi oznaczonej symbolem 2KDW;
- 7) tereny zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12;

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,39,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 13% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDL;
- 7) teren zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) ustala się lokalizację inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie kanalizacji, retencji, zaopatrzenia w wodę, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, składowania materiałów;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 5) dopuszcza się realizację zbiorników retencji okresowej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,4,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni terenu,

- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 8) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDL;
- 9) teren zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZU, 2ZU**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw, wiat, altan i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenów zieleni urządzonej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1ZU dopuszcza się realizację zbiorników retencji okresowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,005 do 0,04,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 4% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZU: z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ZU: z drogi oznaczonej symbolem KDL;
- 7) tereny zlokalizowane są częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§25

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1Z, 2Z, 3Z**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów określonych w §14 pkt 1, 2, 3;
- 3) tereny oznaczone symbolami 2Z, 3Z zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12;
- 4) teren oznaczony symbolem 1Z zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§26

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 3) teren zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12;
- 4) w granicach terenu znajduje się zabytkowa aleja drzew w pasach drogowych dróg powiatowych, wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy §9.

§27

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 3) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12,
- 4) w granicach terenu znajduje się zabytkowa aleja drzew w pasach drogowych dróg powiatowych, wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy §9.

§28

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:**

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW – 8,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz trójkątami widoczności w miejscu włączenia do drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) 2KDW – 8,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDW, 4KDW – 8,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz trójkątami widoczności w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDZ;
- 3) tereny zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§29

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§30

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§31

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

Przewodniczący Rady Gminy