

UCHWAŁA Nr .../.../...
Rady Gminy Jonkowo
z dniaroku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części
obrębu 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 z późn. zm.) i Uchwały Nr XVIII/108/2015 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu 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 Gminy Jonkowo w części obrębu Jonkowo, zwany dalej planem.

§2

1. Granice opracowania planu określono w Uchwale Nr XVIII/108/2015 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu 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 – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
- 4) teren zabudowy produkcyjno-usługowej – należy przez to rozumieć teren służący realizacji

zabudowy usługowej, produkcyjnej lub obu tych rodzajów zabudowy jednocześnie w dowolnej proporcji;

- 5) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli– a średnią wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie ścian zewnętrznych rzutu poziomego obiektu budowlanego.

§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) stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym;
 - 2) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei.
3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest oznaczeniem informacyjnym: obszar występowania niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych.
4. 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 publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem 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 §18-20.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszelka działalność prowadzona na terenie objętym opracowaniem nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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;
- 3) 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

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 występuje stanowisko archeologiczne nr 20 (AZP 23-59);
- 2) na terenie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) ochronę stanowiska archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) 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 KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 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 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 scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem PU:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 10 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 40 m,
 - c) 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 dróg oznaczonych symbolami: KDD, KDW oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 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 do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - ścieki przemysłowe odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wody zanieczyszczone z powierzchni parkingów i placów należy poddać podczyszczeniu,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie oznaczonym symbolem PU oraz na budynkach na tym terenie dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z energii słońca, o mocy zainstalowanej zgodnej z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 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 projektowanej 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: 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 100 m² powierzchni użytkowej składów i magazynów,
 - c) 0,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) 0,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;
- 8) wynikające z określonych w pkt 7 obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 9) za określone w pkt 7 stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 10) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej, w granicach planu;

- 11) 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

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie w strefie, o której mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 budowę budynków przemysłowych, magazynowych, biurowych, usługowych, handlowo-usługowych i garaży;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
- 4) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 25,0 m dla masztów, kominów i urządzeń technicznych,
 - 15,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwieni, brązu lub szarości,
 - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 2,4,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 10 000 m²,

- f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 7) dostępność komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: KDD, KDW;
- 8) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 20 (AZP 23-59) – obowiązują przepisy §9;
- 9) na terenie zlokalizowany jest obszar występowania niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych – zgodnie z rysunkiem planu.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **KDD**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **KDW**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 20,0 m oraz trójkątem widoczności w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDD.

§21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§24

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

Przewodniczący Rady Gminy