

UCHWAŁA NR XLIX/296/2010
RADY GMINY JONKOWO
z dnia 15 października 2010 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 102, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz.146, Nr 106, poz. 675) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo”

Rada Gminy w Jonkowie
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A”,

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A” regulujący obszar o w granicach określonych w Uchwale Nr XXXV/186/2009 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 23 sierpnia 2009 roku położony w południowo wschodniej części miejscowości ograniczony jest:

na północy granicę stanowią tereny wsi Warkały oraz droga wewnętrzna,

na zachodu granicę stanowią tereny łąk;

na wschodnią granicę droga wewnętrzna i tereny leśne;

na południa granicę opracowania planu stanowi droga wojewódzka nr 527,

celem: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy

zadaniem dla rozwoju funkcji mieszkalnej i usługowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały

część „A” zwany dalej planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu,

stanowi załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, do uchwały.

Załącznikami do planu uchwalanymi przez Radę Gminy są:

stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo” stanowiące załącznik nr 2,

rozstrzygnięcie Rady Gminy w Jonkowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,

rozstrzygnięcie 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 stanowiące

załącznik nr 4.

Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków

planu miejscowego”.

Plan miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2,
przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7

g) przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości Rozdział 8

przepisy końcowe Rozdział 9

Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,

ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,

ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,

ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

ustalonych graficznie zasad podziału na działki.

Stosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe:

1) MU tereny zabudowy mieszkalno - usługowej

2) ZN tereny zieleni naturalnej nieurządzonej

3) ZL tereny zieleni leśnej

4) tereny komunikacji, w tym:

a) KJ tereny ciągów pieszo-jezdných

b) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych

c) KD- G tereny dróg publicznych (droga wojewódzka klasy G poza granicą opracowania)

5) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

a) PG projektowane przepompownie ścieków

b) IE projektowane stacje transformatorowe.

Wskroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,

Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Jonkowie,

Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i jest wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie i ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,

Wskazywaności zabudowy - należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki;

Wierchnia terenu biologicznie czynna – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, i inne elementy zgodnie z przepisami odrębnymi

Budynku gospodarczym – rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac rzemieślniczych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, mieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie produkcyjnej również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych;

Maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych

Zabudowy budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku służące do poprawy standardu oraz wyglądu

Terenach zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z zadrzewieniami i krzewami występującymi w formie nieurządzonej na terenach nieurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych.

Przekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyjątkiem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster,

Terenach nieuciążliwych należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego obiektu usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i bez emisji uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:

a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji oddziaływać na środowisko poza zajmowanym obiektem,

b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- § 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- 1) obiektów mieszkalnych;
 - 2) obiektów mieszkalno – usługowych;
 - 3) usługowych;
 - 4) obiektów gospodarczych;
 - 5) garaży;
 - 6) parkingów, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
 - 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- § 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1ZN + 8ZN z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń naturalna nieurządzoną, wyłączone z zabudowy
2. Na terenie oznaczonym symbolem 2ZN dopuszcza się realizację ciągów pieszo – jezdnych;
- § 8. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1ZL z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń leśna wyłączony z zabudowy
- § 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1KDW + 7KDW, 3KDW z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- 1) nawierzchni utwardzonych
 - 2) oświetlenia
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
3. tereny oznaczone symbolem 4KDW i 6KDW są rezerwą na poszerzenie istniejących dróg gminnych do wymaganych parametrów technicznych
- § 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami PG z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
- 1) zieleni o funkcji izolacyjnej.
- § 11. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami IE z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).
- § 12. Do czasu realizacji planu na obszarze dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- § 13. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:
- 1) realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury historycznej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma).
 - 2) zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;
 - 3) w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno;
 - 4) dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45^o, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni;
 - 5) w przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0m w stosunku do przyległego terenu. Przy lokalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie więcej niż 1,0m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;
 - 6) wskazane jest stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.;
 - 7) budynki usługowe i gospodarce o architekturze nawiązującej do budynków mieszkalnych. Przeznaczenie budynków gospodarczych nie może być uciążliwe dla zabudowy mieszkalnej. Ewentualna uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej musi mieścić się w granicach posiadanej działki.
3. Ustala się następujące warunki dla projektowanej zabudowy, chyba, że ustalenia do wyodrębnionych obszarów stanowią inaczej:
- dla zabudowy mieszkalno - usługowej MU wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 9m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu. Usługi należy lokalizować w parterach budynków;

14. 1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem. Obszar planu położony jest na terenach objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ochronę wartości przyrodniczych należy zabezpieczyć poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo. Ustalenia planu przewidują następujące działania:

Zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

Ustalenie terenów obniżen terenowych (na gruntach pochodzenia organicznego) jako wolne od zabudowy tereny zieleni nieurządzonej (ZN)

Zachowanie istniejącego kompleksu terenu leśnego wyłączzonego z zabudowy.

Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkano - usługowej terenów poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje na terenach z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi (studzienki, rowy) winny być uzgodnione z Zarządcą Obiektu Melioracyjnego (Wojewódzkim Zarządcą Melioracji Wodnych)

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic

15. 1. Na obszarze planu nie występują tereny realizacji celów publicznych:

Rozdział 5

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

16. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

17. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

18. 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę wojewódzką nr 1 klasy technicznej G (Główna) o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0m.

2. Szerokości lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następująco: minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych na rysunku

symbolem 1KDW + 7KDW – drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 9,0m do 12,0m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m;

drogi wewnętrzne 4 KDW i 6 KDW wyznaczone są w planie tereny na poszerzenie istniejących dróg gminnych do wymaganych parametrów technicznych

19. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. Na terenach objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociagową pierścieniowo – rozdzielczą. Planowaną sieć wodociagową należy włączyć do istniejącej lub projektowanej sieci wodociagowej – zależnie od warunków ustalonych od jednostki zarządzającej siecią wodociagową. Na rysunku planu miejsca włączeń oznaczono symbolem PG₁. Przewody głównych ciągów sieci wodociagowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na projektowanej sieci należy zamontować armaturę (np. zasuw, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

2. W planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec zmianie w projektach technicznych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1. Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu ustalając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych przewodów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym i ciśnieniowym przepływie ścieków.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako 1MU, 3MU (część) oraz 4MU (część) przewiduje się odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjnym do projektowanej kanalizacji sanitarnej (punkt włączenia (K)).

3. W planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie opracowania kanalizacji sanitarnej (proponowany punkt włączenia, po uzyskaniu warunków od Zarządcy sieci, mogą ulec zmianie. Na rysunku planu symbolem (K).

4. W planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie opracowania kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo – gospodarcze, bądź o parametrach fizyko – chemicznych ustalonych w obowiązujących przepisach, mogą ulec zmianie. Powyższe dotyczy również rozmieszczenia studzienek kanalizacyjnych, które są orientacyjne.

5. W planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie opracowania kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo – gospodarcze, bądź o parametrach fizyko – chemicznych ustalonych w obowiązujących przepisach, mogą ulec zmianie. Powyższe dotyczy również rozmieszczenia studzienek kanalizacyjnych, które są orientacyjne.

6. W planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie opracowania kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo – gospodarcze, bądź o parametrach fizyko – chemicznych ustalonych w obowiązujących przepisach, mogą ulec zmianie. Powyższe dotyczy również rozmieszczenia studzienek kanalizacyjnych, które są orientacyjne.

okresie przejściowym, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej na terenie projektowanej zabudowy, dopuszcza doprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z tworzywa sztucznego, z atestem na prowadzenie, a następnie wywożenie przez uprawnione podmioty do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się bezwzględny obowiązek włączenia całej zabudowy do systemu kanalizacji. W tym samym czasie wyznacza się, że do roku 2015 całość terenu objętego opracowaniem przyłączona zostanie do sieci kanalizacji sanitarnej.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wykorzystaniem energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i geotermalnych.

Ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

Przebieg linii energetycznych w terenie projektowanych stacji transformatorowych po przystosowaniu w celu zaspokajania potrzeb istniejących odgałęzień LSN 15kV do nowego planu zagospodarowania w zakresie obostrzeń i uziemień. W celu zapewnienia dostawy energii elektrycznej projektuje się obręb w Warkaty budowę stacji IE1, IE2 (słupowych) nie wymagających wykopania działek. Zaopatrzenie w energię elektryczną terenu odbywa się z istniejącej linii terenowej SN 15kV ze stacji transformatorowych na słupach istniejącej linii. Przekroje i długości linii zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15kV przy dobrych parametrach. Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii WN 110kV oraz SN 15kV wraz ze strefami ochronnymi. Na odcinku kolidującym z projektowanym układem drogowym linie LSN 15 kV przebudować jako kablową podziemną.

Ustala się korekty trasy linii SN 15kV i nn w terenach przeznaczonych do zabudowy, na których nie ma możliwości zmiany odległości od budynków wymaganych przepisami normy. Uzyskanie warunków przebudowy sieci i koszt jej przebudowy obciąża właściciela terenu, przez który one przebiegają.

Włączenie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie odbywać się na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u Zarządcy Sieci.

W zakresie telekomunikacji należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych na ciągi kablowe. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przesuwać lub dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektowania i budowy obiektu budowlanego.

Wzajemne odległości między obiektami technicznymi określone w planie lokalizacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec zmianie w trakcie realizacji projektu w projektach technicznych.

Rozdział 7

Warunki dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Wszystkie tereny przeznaczone do zabudowy muszą mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu komunikacyjnego.

Linie zabudowy terenów usług oraz terenów mieszkaniowych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

Linie zabudowy terenów usług oraz terenów mieszkaniowych ustala się nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się linie zabudowy parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

Linie zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, ustala się warunki realizacji nowej zabudowy:

Zabudowa może być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic publicznych;

Linie zabudowy nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w §13;

Linie zabudowy nowej wydzielanej działki 1200m², oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek przeznaczonych z placów do zawracania na ciągach pieszo jezdnych;

Linie zabudowy jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą;

Linie zabudowy na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;

Linie zabudowy jest możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze odpowiadającej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku;

Linie zabudowy do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkalnej nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;

Linie zabudowy jest powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 0,4 powierzchni działki;

Linie zabudowy jest powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45%, powierzchni działki;

parkingi mogą być realizowane wyłącznie na własnej działce

miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

1 miejsce na 30m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN - 8ZN ustala się zakaz zabudowy.

nie dopuszcza się możliwości włączenia terenów 1ZN - 4 ZN w działki, ale wyłącznie jako tereny zielone niebudowlane

nie oznaczonym symbolem 2ZN dopuszcza się realizację ciągów pieszo - jezdnych;

Na terenie leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się zakaz zabudowy

Rozdział 8

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
MU	30%
ZN	5%
ZL	5%
KDW	5%
IK	5%
IE	5%

Rozdział 9

Przepisy końcowe

Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV - VI klasy bonitacyjnej na terenie planowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ogółem planu objęte są grunty o powierzchni ok.18,41 ha.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubusko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Jonkowo.

Przewodniczący Rady Gminy w Jonkowie

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Leszek Demin

ZAŁĄCZNIK NR 2 do uchwały Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/296/2010 z dnia 15 października 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie Warkaly - część „A”, ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu zagospodarowania z zapisami ustaleń i rysunkiem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo.

Przewodniczący Rady Gminy Jonkowo

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Leszek Domin

ZALĄCZNIK NR 3 do uchwały Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/296/2010 z dnia 15 października 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkaty - część A" zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) niniejszym rozstrzyga się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkaty - część „A” nie przynęła uwaga w okresie przewidzianym Art. 17 pkt 11, ww. ustawy.

Lp. uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
3	3	4	5	6	7	8	9	10	
08 10	Przewoźna Józefa i Lech Warkaty 29 11-041 Olsztyn	Brak konsultacji w sprawie szerokości drogi gminnej przyległej do działki 109/3	Działka 109/3	Działka położona poza planem		Teren poza obszarem objętym opracowaniem planu. Ustalenia do drogi 4 KDW dotyczą obszaru objętego planem.			

Przewodniczący Rady Gminy Jonkowo

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Leszek Domin

ZAŁĄCZNIK NR 4 do uchwały Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/296/2010 z dnia 15 października 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „A”

Na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Jonkowo

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

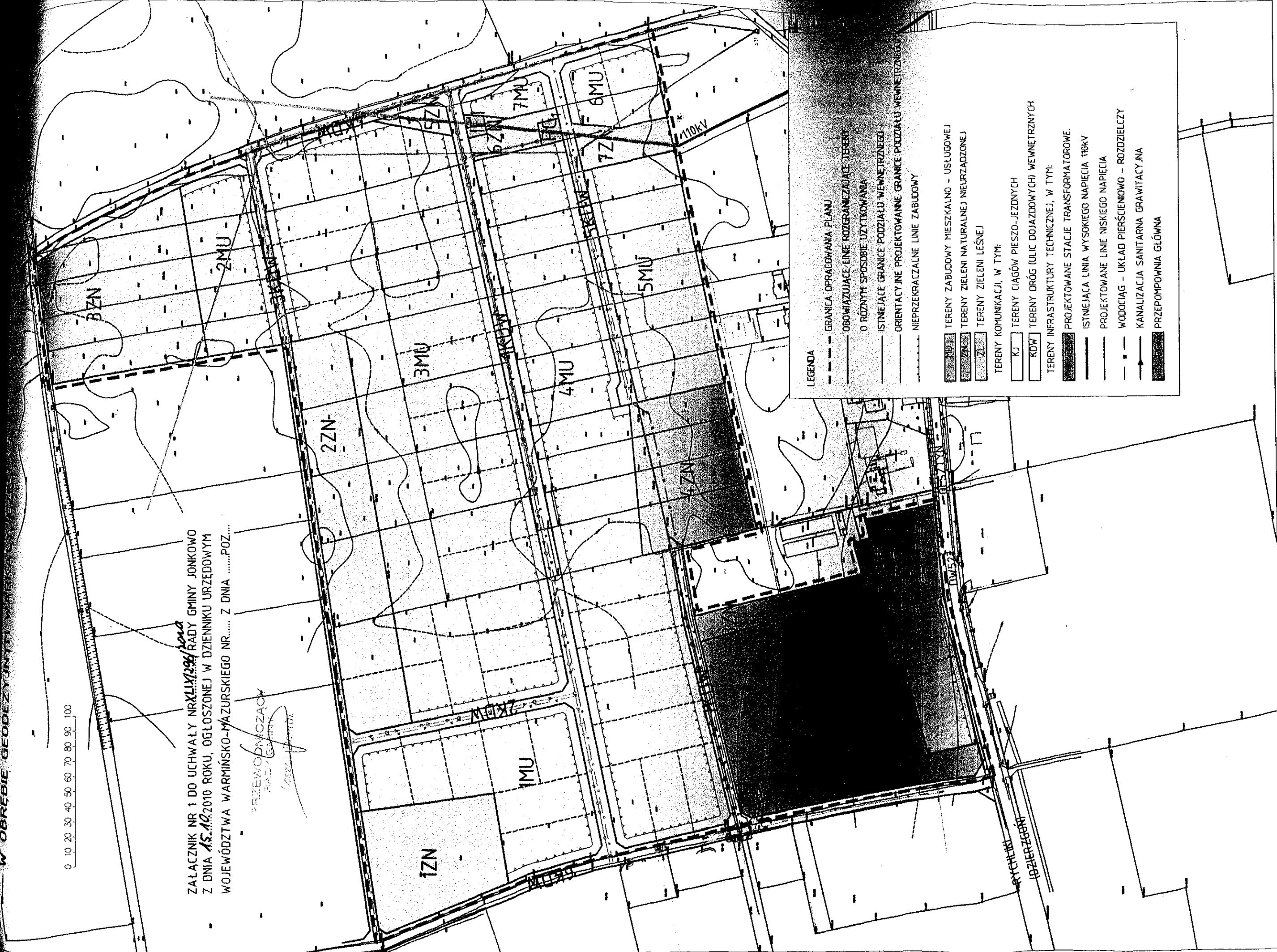
Leszek Domin

W OBRĘBIE GEODEZYJNYM

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/296/2010 RADA GMINY JONKOWO
Z DNIA 15.10.2010 ROKU, OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR..... Z DNIAPOZ....

PRZEWODNICZĄC
RADY GMINY
JONKOWO



LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- OBYWIAZUJĄCE LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- ISTNIEJĄCE GRANICE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- ORIENTACYJNE PROJEKTOWANE GRANICE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZAJĄCE LINE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ NIEURZĄDZONEJ
- TERENY ZIELENI LEŚNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI, W TYM:
 - KJ TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 - KOW TERENY DRÓG (ULIC DOJAZDOWYCH) WEWNĘTRZNYCH
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM:
 - PROJEKTOWANE STACJE TRANSFORMATOROWE.
 - ISTNIEJĄCA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
 - PROJEKTOWANE LINIE NISKIEGO NAPIĘCIA
 - WODOCIĄG - UKŁAD PIERSIENIOWO - ROZDZIELCZY
 - KANALIZACJA SANITARNA GRAWITACYJNA
 - PRZEPOMPOWNIA GŁÓWNA