

**UCHWAŁA NR XLIX/297/2010**

**Rady Gminy Jonkowo**

**z dnia 15 października 2010 roku**

**o 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 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 października 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, z 2003r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 105, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1055, 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**

**o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „B”,**

**Rozdział 1**

**Przepisy dotyczące całego opracowania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały - część „B” dotyczący obszaru o w granicach określonych w Uchwale Nr XXXV/185/2009 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 23 października 2009 roku położony w południowo wschodniej części miejscowości ograniczony jest:

południowo granicę stanowią tereny wsi Warkały oraz droga wojewódzka nr 527;

zachodnią granicę stanowią tereny rolne częściowo zadrzewione;

południową granicę stanowią tereny rozproszonej zabudowy przy wsi Warkały

południową granicę stanowią tereny rozproszonej zabudowy przy wsi Warkały

Celem: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy planowego dla rozwoju funkcji mieszkalnej i usługowo – handlowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkały – część „B” w tym planem składa się z tekstu planu, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 w skali 1:1000, do uchwały.

Przebiegiem do planu podlegającymi uchwaleniu przez Radę Gminy są też:

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

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

3. Wyngięcie 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.

4. Prognoza oddziaływania na środowisko oraz „Prognoza skutków oddziaływania na środowisko” stanowiące załącznik nr 5.

5. 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 scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
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:

- 1) liniowych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
  - 2) liniowych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
  - 3) liniowych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
  - 4) liniowych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 5) liniowych graficznie zasad podziału a działki
- Wpisane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe

- 1) MU tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
- 2) MW tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej
- 3) UHW tereny zabudowy usługowo - handlowej
- 4) Z tereny zieleni
- 5) ZI tereny zieleni izolacyjnej
- 6) tereny komunikacji, w tym:
  - a) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych
  - b) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
  - c) KD tereny dróg publicznych
- 7) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) PG projektowane przepompownie ścieków
  - b) IE projektowane stacje transformatorowe.

Wskazując w tekście planu miejscowego jest mowa o:

**Uchwała** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,

**Uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Jonkowie,

**Rysunek 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 oznaczony liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,

**Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które nie zmieniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

**Intensywność zabudowy** - należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni

**Wskaźnik intensywności zabudowy terenu** – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych i podziemnych wliczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia balkonów, loggii i tarasów do powierzchni terenu, na którym sytuowane są budynki,

**Biologicznie czynna powierzchnia terenu** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, oraz inne elementy wynikające z przepisów odrębnych,

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

**Wymagalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych,

**Prace budowlane** – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku oraz prace do poprawy standardu oraz wyglądu,

**Obiekty małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,

**Tereny zieleni** – należy przez to rozumieć tereny z zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej terenów niezurbanizowanych oraz tereny trawników z zadrzewieniami i krzewami na terenach zurbanizowanych.

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

**Tereny nieuciążliwych** należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego handlu 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,

czynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu szkodliwości, których normalne funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań 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

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- objektów mieszkalnych;
- objektów mieszkalno – usługowych;
- objektów gospodarczych;
- garaży;
- parkingów, ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- siatek i urządzeń infrastruktury technicznej.

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1MW z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- objektów mieszkalnych wielorodzinnych;
- objektów usługowych;
- terenów zieleni z urządzeniami sportowymi i placami zabaw;
- garaży lokalizowanych w budynkach mieszkalnych;
- parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- siatek i urządzeń infrastruktury technicznej.

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1UHW z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-handlową obiektów wielko powierzchniowych.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- maksymalnie dwóch obiektów handlowych wielko powierzchniowych, oraz powiązanych z nimi:
- objektów usługowo-handlowych;
- objektów usługowych;
- objektów handlowych;
- objektów handlowych wielko powierzchniowych;
- objektów gospodarczych, magazynów;
- parkingów; ulic dojazdowych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- siatek i urządzeń infrastruktury technicznej.

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1Z, 2Z z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- urządzeń sportowych;
- objektów małej architektury;
- ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;
- siatek i urządzeń infrastruktury technicznej.

Teren oznaczony symbolem 2Z może być przeznaczony na funkcję rekreacyjną dla zabudowy wielorodzinnej

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1ZI z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni izolacyjną.

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1KJ, 2KJ z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo – jezdne.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- wierzchni utwardzonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- melioracji;
- siatek i urządzeń infrastruktury technicznej.

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

nawierzchni utwardzonych

oświetlenia

siłki i urządzeń infrastruktury technicznej

3. 1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1KDL pod drogę gminnej publicznej wraz z budową skrzyżowania typu "małe rondo" z drogą wojewódzką nr 527.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

nawierzchni utwardzonych

oświetlenia

siłki i urządzeń infrastruktury technicznej

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami PG z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia przepompowni ścieków.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zieleni o funkcji izolacyjnej.

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami IE z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).

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.

1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz oraz nawiązywać do cech architektury historycznej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma).

Zachowanie ładu przestrzennego poprzez wydzielenie w pierwszej kolejności dróg dojazdowych wewnętrznych;

w elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne: kamień, cegła, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno;

dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45<sup>o</sup>, 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;

w przypadku podpiwniczenia budynku poziom zerowy nie może przekroczyć 1,0m w stosunku do przyległego terenu.

W przypadku 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;

zskazane jest stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, żywopłoty itp.;

Budynki usługowe i gospodarcze 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.

Ustala się następujące warunki dla projektowanej zabudowy, chyba, że ustalenia do wyodrębnionych obszarów obowiązują inaczej:

dla zabudowy wielorodzinnej **MW** – wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 12m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 8,0m od poziomu terenu. Usługi należy lokalizować w parterach budynków;

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;

dla zabudowy usługowo - handlowej **UHW** budynki do 2 kondygnacji. Wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 10m.

Względem na znajdujące się na obszarze planu stanowisko archeologiczne Nr AZP 22-58 nr 17 ślad osadnictwa z czasu starożytnego, ustala się konieczność przeprowadzenia powierzchniowych badań archeologicznych przed rozpoczęciem każdej inwestycji. Wszelkie prace winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w tym mieście.

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

1. Obszar planu położony jest poza terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, obiektów i obiektów cennych przyrodniczo.

Względne zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.

szczylny poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej poza miastem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### Rozdział 4

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

Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych tj. rezerwę terenu pod skrzyżowanie (tzw. "dale rondo") drogi wojewódzkiej nr 527 z drogą gminną publiczną 1KDL obsługującą obiekty wielko powierzchniowe. Dla drogi wojewódzkiej nr 527 przyjęto klasę G oraz szerokość w liniach rozgraniczających 25m.

#### Rozdział 5

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

Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.

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

#### Rozdział 6

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

Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane poprzez drogę wojewódzką

Przebiegiem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku

z symbolem 1KDL – rezerwa terenu pod rozbudowę drogi gminnej publicznej do 15,00m szerokości

z symbolem 1KDW, 2KDW, – drogi dojazdowe wewnętrzne, szerokość w liniach rozgraniczających od 9,0m do 12,0m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m;

z symbolem 1KJ, 2KJ – ciągi pieszo – jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 8m, jedna jezdnia o szerokości

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

Na terenach objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową pierścieniowo – rozdzielczą z podziałem na oddzielne obszary.

Do istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej należy włączyć

Wzdłuż głównych ciągów sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na projektowanej sieci należy przewidzieć umieszczenie armatury (np. zasuw, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Na pierwszym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

W celu uzyskania dostępu do sieci wodociągowej pod istniejącym rowem należy uzyskać stosowne warunki od właściwego Zarządcy, a także uzyskać stosowne pozwolenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Wzrosty określone w planie lokalizacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec zmianie w projektach technicznych.

W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

#### LOKALIZACJA SANITARNA

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 ciągów kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym i ciśnieniowym przepływie ścieków. Projektuje się odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjnym do projektowanej kanalizacji sanitarnej.

Ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów objętych ustaleniami planu części „B” do systemu kanalizacji sanitarnej terenów objętych ustaleniami planu części „A”.

Na terenach objętych opracowaniem przewiduje się również lokalizację pod przepompownię główną PG<sub>2</sub>. Ponieważ lokalizacja terenu, a przede wszystkim kolizja z istniejącym rowem spowodować mogą potrzebę prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej na znacznej głębokości planuje się wykonanie przepompowni, która przetłoczy ścieki do istniejącego rowu.

Ustala się jednak, iż po uzyskaniu warunków od Zarządcy sieci kanalizacji sanitarnej oraz Zarządcy rowu możliwe jest grawitacyjne przejście pod rowem. Wówczas należy zrezygnować z przepompowni głównej PG<sub>2</sub>.

Wzrosty działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do systemu kanalizacji sanitarnej jest utrudnione. W takim przypadku należy wykonać przepompownię przydomową.

Wzrosty kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo – gospodarcze, bądź o parametrach fizyko – chemicznych ustalonych w przepisach, wymagających wartości dopuszczalne wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

Wzdłuż dróg przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek i istniejącego uzbrojenia infrastruktury technicznej.

znaczone w planie lokalizacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie projektu technicznego mogą ulec zmianie. Powyższe dotyczy również rozmieszczenia studzienek kanalizacyjnych, które są orientacyjne.

W okresie przejściowym, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej na terenie projektowanej zabudowy, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z tworzywa sztucznego, z atestem na użytkowanie, z odpowiednim wywożeniem przez uprawnione podmioty do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się bezwzględny obowiązek włączenia całej zabudowy do systemu kanalizacji. Przy czym ustala się, że do roku 2015 całość terenu objętego opracowaniem przyłączona zostanie do sieci kanalizacji sanitarnej.

#### **KANALIZACJA DESZCZOWA**

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji deszczowej. W tym celu, uwzględniając konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych linii kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym przepływie ścieków. Przewiduje się, że odprowadzenie ścieków z zlewni 1MU, 2MU, 5MU, 4MW (część) nastąpi systemem grawitacyjnym do istniejącego rowu zlokalizowanego na terenach oznaczonych jako 1Z.

Ustala się, że całość przewiduje się odprowadzić do istniejącego rowu przy drodze wojewódzkiej przebiegającej w północnej części opracowania.

Na etapie sporządzania projektów technicznych należy uzyskać warunki techniczne od Zarządcy sieci i rowów określające warunki oraz dokładne miejsca włączeń.

W każdym punkcie zrzutu ścieków z kanalizacji deszczowej do odbiornika należy bezwzględnie przewidzieć układ oczyszczający odprowadzane ścieki do parametrów określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami i urządzeniami. Układ taki stanowić powinien osadnik oraz separator (elementy oznaczone na rysunku planu jako

SEP).

W przypadku odprowadzenia podczyszczonych ścieków do rowu stanowiącego część terenów 1Z wskazane jest uzgodnienie z Zarządcą rowu warunków wykonania wylotów do rowu.

W projekcie przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od granic działek projektowanego i istniejącego uzbrojenia infrastruktury technicznej.

znaczone w planie lokalizacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i na etapie projektu technicznego mogą ulec zmianie.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z kotłowni gazowych lub olejowych, również ze wspomaganiami energią słoneczną, lub innych źródeł niskoemisyjnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,

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

W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

zasilanie w energię elektryczną terenu odbywać się będzie z linii terenowej SN 15kV promieniowym odgałęzieniem powietrzno – kablowym. W miarę postępu zainwestowania projektuje się budowę stacji transformatorowych energetycznych na terenie obiektów wielko powierzchniowych i zabudowy wielorodzinnej po opracowaniu projektu zagospodarowania terenu. Lokalizację stacji należy ustalić po opracowaniu projektów zagospodarowania terenu poszczególnych obszarów i uzyskaniu warunków w przyłączenia od lokalnego Operatora Systemu Dystrybucyjnego. Długości i drożności linii w obszarach sąsiednich zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15 kV o dobrych parametrach. Utrzymuje się przebieg napowietrznych linii WN 110kV oraz SN 15kV wraz ze strefami uciążliwości.

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

Wzajemne przyłączenie odbiorników do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następcwale odbywać się na zasadach przyłączenia odbiorników 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 budowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je wycofać o dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, warunkami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń telekomunikacyjnych ponosi Inwestor. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu technicznego.

znaczone w planie lokalizacji infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec zmianie w projektach technicznych.

### **Rozdział 7**

**Opisy 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.

Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu komunikacyjnego.

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

Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się zabudowę parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

1.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU**, ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

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

Realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w §17 oraz §18;

Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki  $1200\text{m}^2$ , oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek przystępujących z placów do zawracania na ciągach pieszo jezdnych;

Możliwe jest łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą;

Na jednej działce można realizować jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;

Ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii kalenicy budynku nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,0m od poziomu terenu, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych  $30-40^\circ$ ;;

Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,4 (40%) powierzchni działki;

Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45%, powierzchni działki;

Ustala się konieczność realizacji miejsc parkingowych w ramach własnej działki

Liczba miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

1) 1 miejsce na  $30\text{m}^2$  powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

1.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

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

Realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w §17 oraz §18;

Ustala się możliwość realizacji budynków usługowych o architekturze nawiązującej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków do 3 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;

Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,6 (60%) powierzchni działki;

Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%, powierzchni działki.

Liczba miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

5 miejsca na 1 mieszkanie,

1 miejsce na  $30\text{m}^2$  powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce.

Procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na zieleni osiedlową i place zabaw wynosić będzie minimum:

1) 20% zieleni osiedlowej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w tym place zabaw dla dzieci i młodzieży.

1.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UHW** ustala się następujące warunki realizacji nowej zabudowy:

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

Realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w §17 oraz §18;

Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci  $15-40^\circ$ , dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla obiektów wielkopowierzchniowych i magazynowych;

Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,8 (80%) powierzchni działki;

Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%, powierzchni działki.

Liczba miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

1 miejsce na  $30\text{m}^2$  powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,

5 miejsc na  $1000\text{m}^2$  powierzchni sprzedaży,

10 miejsc na  $1000\text{m}^2$  powierzchni magazynowej.

Przez teren oznaczony w planie symbolem **1UHW** przebiega linia WN 110kV ze strefą uciążliwości zgodnie z przepisami ogólnymi, teren w strefie uciążliwości powinien pozostać terenem zieleni niskiej.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z, 2Z** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

## 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%
MW	30%
UHW	30%
Z	5%
ZI	5%
KDW	5%
KJ	5%
IK	5%
IE	5%

Wiązku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości Wójt będzie naliczał opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## Rozdział 9

### Przepisy końcowe

Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV-VI klasy bonitacyjnej na terenie planowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ogółem projektem planu są grunty o powierzchni ok. 15,80ha.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Jonkowie

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Leszek Domin*





LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- ORIENTACYJNE GRANICE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA TERENÓW

- [Dark Grey Box] TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
- [Medium Grey Box] TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ
- [Light Grey Box] TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - HANDLOWEJ
- [Dotted Box] TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ
- [Cross-hatched Box] TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

- TERENY KOMUNIKACJA, W TYM:
- [Line with Dots] TERENY DRÓG PIESTO-EZDOWYCH
  - [Line with Dots] TERENY DRÓG TŁUC DOJAZDOWYCH WEWNĘTRZNYCH
  - [Line with Dots] TERENY DRÓG TŁUC DOJAZDOWYCH WEWNĘTRZNYCH
  - [Line with Dots] TERENY DRÓG TŁUC DOJAZDOWYCH WEWNĘTRZNYCH

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/251/2010 RADY GMINY JONKOWO  
 Z DNIA 15.10.2010 ROKU, OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
 WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-POMORSKIEGO

ZAŁĄCZNIK NR 2 do uchwały Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/297/2010 z dnia 15 października 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie Warkały - część „B”, 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/297/2010 z dnia 15 października 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie geodezyjnym Warkalą - część „B” 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 Warkalą - część „B” nie wpłynęły uwagi w okresie przewidzianym Art. 17 pkt 11, ww. ustawy.

Przewodniczący Rady Gminy Jonkowo

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*Leszek Domin*

ZALĄCZNIK NR 4 do uchwały Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/297/210 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 „B”

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*

ZALĄCZNIK NR 4 do uchwały Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/297/210 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 „B”

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*