

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 27 czerwca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, 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

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

Rozdział 1

Przepisy dotyczące całego opracowania

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

z północy granicę stanowią tereny łąk;

z zachodniej i południowej granicę stanowi zabudowa wsi Warkały;

z południa granicę opracowania planu stanowi droga wojewódzka nr 527,

na celu: ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju gminy widzianego dla rozwoju funkcji mieszkalnej i usługowej.

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

Do planu miejscowego załącznikami do planu uchwalanymi przez Radę Gminy są:

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

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

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.

4. Prognoza skutków oddziaływania na środowisko planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

Przepisy dotyczące całego opracowania

Rozdział 1

Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:

- a) 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,
- b) 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
- c) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic Rozdział 4
- d) przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów Rozdział 5
- e) przepisy dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Rozdział 6
- f) przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, 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 gospodarowania,
 - 3) liniowych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - 4) liniowych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) liniowych graficznie zasad podziału na działki
- 6) stosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe

- MU tereny zabudowy mieszkalno - usługowej
- Z tereny zieleni niskiej nieurządzonej
- tereny komunikacji, w tym:
 - a) KJ tereny ciągów pieszo-jezdnych
 - b) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych
 - c) KD- G tereny dróg publicznych (droga wojewódzka klasy G poza granicą opracowania)
- d) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) PG projektowane przepompownie ścieków
 - b) E projektowane stacje transformatorowe.

W treści planu miejscowego jest mowa o:

Plan – należy przez to rozumieć ustalenia planu, 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 wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,

Stosunku zabudowy – należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni

Właściwości 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 remontowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, rekreacji zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie rolniczej również do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej oraz płodów rolnych;

Wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych

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

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

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

Właściwości 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, kultury religijnej, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu użyteczności, 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

Opisy 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

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

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

- obiektów mieszkalnych;
- obiektów mieszkalno – usługowych;
- obiektów gospodarczych;

drogi;

ciągów pieszych i pieszo – jezdnych;

siatki i urządzeń infrastruktury technicznej.

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1Z

z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią niską nieurządzoną z przebiegiem urządzeń infrastruktury technicznej.

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

siatki i urządzeń infrastruktury technicznej,

ciągów pieszych;

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:

wierzchni utwardzonych,

świetlenia,

siatki i urządzeń infrastruktury technicznej.

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;

świetlenia;

siatki i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

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

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).

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

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

nie stosować dachów o nachyleniu połaci 30-45°, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku budowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną 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 kanalizacji budynku na działce, gdzie występują różnice terenu, ustala się wyniesienie poziomu zerowego budynku nie niż 1,0m od najwyższej położonego terenu przyległego do budynku;

nie stosuje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: drewno, kamień, cegła itp.;

nie stosuje się w budynkach usługowych i gospodarczych 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.

Wymagane są następujące warunki dla projektowanej zabudowy, chyba, że ustalenia do wyodrębnionych obszarów nie stanowią inaczej:

1) dla zabudowy mieszkalno - usługowej MU wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze.

2) 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 wysytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu. Usługi należy lokalizować w parterach budynków;

3) Obszar planu położony jest poza terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

4) Wymagane są szczególne środki ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę terenów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.

Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkalno – usługowej poza miastem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ze względu na znajdujące się w sąsiedztwie terenu objętego planem stanowisko archeologiczne Nr AZP 22-58 nr 15 i osadnictwa z okresu późne średniowiecze, ustala się konieczność przeprowadzenia powierzchniowych badań archeologicznych przed rozpoczęciem każdej inwestycji.

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

Rozdział 4

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

2. 1. Na obszarze planu nie występują tereny przeznaczone dla 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

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

4. 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.

5. 1. Powiązanie obszaru opracowania z nadrzędnym układem dróg będzie realizowane przez drogę wojewódzką nr 101 klasy technicznej G (Główna) o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0m.

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

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

symbolem 1KJ, 2KJ – ciągi pieszo – jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m, jedna jezdnia o szerokości 5,0m.

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

Na terenach objętych opracowaniem przewiduje się wykonać sieć wodociągową rozdzielczą.

Ustaloną sieć wodociągową należy włączyć do istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej przez tereny objęte planem. Na rysunku planu oznaczono proponowane miejsca włączeń (W).

Środki główne i przyłącza sieci wodociągowej przewiduje się ułożyć w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej. Na obecnym etapie nie ustala się miejsc (punktów) włączenia sieci rozbiorczej do przewodów magistralnych.

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

5. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie objęta siecią kanalizacji sanitarnej. W tym celu, biorąc pod uwagę konfigurację terenu obszar opracowania podzielono na zlewnie, w których przewiduje się sieć głównych przyłączy kanalizacji sanitarnej opartą na grawitacyjnym przepływie ścieków.

Przewiduje się, że odprowadzenie ścieków nastąpi systemem grawitacyjnym do projektowanej kanalizacji sanitarnej. Dla części działek, ze względu na niekorzystne położenie sytuacyjno-wysokościowe, grawitacyjne podłączenie do systemu może być utrudnione. W takim przypadku należy wykonać przepompownie przydomowe (indywidualne - PL).

W przypadku, gdy możliwe i uzasadnione ekonomicznie będzie grawitacyjne odprowadzenie ścieków z działek, dla których przewidywano przepompownie lokalne należy zastosować takie rozwiązanie.

W przypadku podłączenia do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo – gospodarcze, bądź o parametrach fizyko – chemicznych przekraczających wartości dopuszczalne wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

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

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

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 następnym 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.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z indywidualnych kotłowni gazowych lub olejowych, również ze zmaganiem energią odnawialną, lub innych źródeł niskoemisyjnych, z wyłączeniem energii wiatrowej i biogazowni. Ustala się konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:

1.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji transformatorowych po przystosowaniu w celu pokrycia potrzeb stacji i odgałęzień LSN 15kV do przesyłu zwiększonej mocy. Zaopatrzenie w energię elektryczną terenu odbywać się z istniejącej linii terenowej SN 15kV promieniowym odgałęzieniem napowietrzno – kablowym. Przekroje i pojemności linii zapewniają dostawę energii na poziomie napięcia SN 15 kV o dobrych parametrach. Istniejącą linię napowietrzną LNN przebiegającą przez teren 2MU i 3MU dopasować do zagospodarowania terenu

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

1.3. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u Zarządcy Sieci.

1.4. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych na ciągi techniczne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je wycofać lub 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 zagospodarowania.

1.5. Wyznaczone w planie lokalizacje infrastruktury technicznej są orientacyjne (określają zasady uzbrojenia) i mogą ulec zmianie w załączonych projektach technicznych.

Rozdział 7

Przepisy 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.

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

7.1. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu drogowo-jezdnego.

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

7.3. Dopuszcza się między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się lokalizację, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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

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

7.3.1.2. Realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa zgodnie z wymogami zawartymi w §10;

7.3.1.3. Minimalna wielkość nowej wydzielanej działki 1200m², oraz szerokość frontu działki min 23m, nie dotyczy to działek przylegających do placów do zawracania na ciągach pieszo jezdnych;

7.3.1.4. Nie jest możliwe łączenie działek sąsiednich by otrzymać jedną działkę większą;

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

7.3.1.6. Ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze odpowiadającej do zabudowy mieszkalnej, wysokość budynków od powierzchni terenu przy głównym wejściu do budynku, do linii zabudowy nie może przekroczyć 6m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych

7.3.1.7. Kąt nachylenia dachu nie może przekroczyć 40°, 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

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

7.3.1.9. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki;

7.3.1.10. Liczność miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

7.3.1.10.1. 1 miejsce na 30m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,

7.3.1.10.2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 8

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

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

Symbol terenu w Rozdziale 2**Wysokość stawki w %**

MU	30%
Z	5%
KJ	5%
KDW	5%
IK	5%
IE	5%

Rozdział 9**Przepisy końcowe**

- § 26. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego IV i V klasy bonitacyjnej na terenie projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usługowej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ogółem projektem planu objęte są grunty o powierzchni ok. 3,29ha.
- § 27. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.
- § 28. 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.

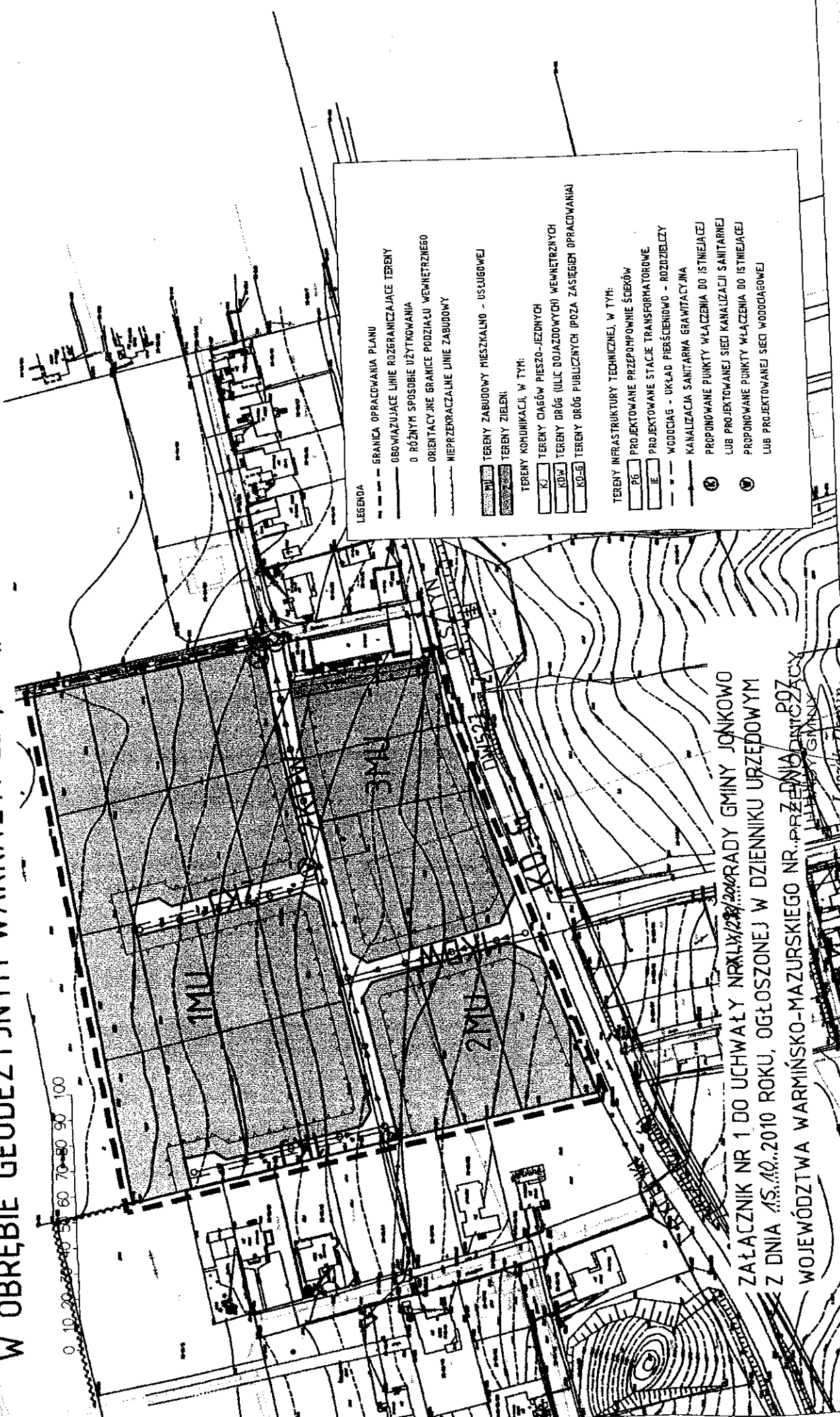
Przewodniczący Rady Gminy w Jonkowie

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Leszek Dorwin

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JONKOWO
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WARKAŁY. CZĘŚĆ „C”**

SKALA 1 : 1000



LEGENDA

- GRANICA OPRAWIANIA PLANU
- - - - - OBLIAZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- ORIENTACYJNE GRANICE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEMPRZERWALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELONI
- TERENY KOMUNIKACJI, W TYM:
 - KJ TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
 - KDZJ TERENY DRÓG (ULIC DOJAZDOWYCH) WEWNĘTRZNYCH
 - KDZG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (POZA ZASIĘGIEJ OPRAWIANIA)
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM:
 - PS PROJEKTOWANE PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
 - PE PROJEKTOWANE STACJE TRANSFORMATOROWE
 - IE WODOCIĄG - UKŁAD PIERSCIEŃCOWO - ROZDZIELCZY
 - KANALIZACJA SANITARNA GRAMIADY I INNA
 - ⊙ PROPONOWANE PUNKTY WŁĄCZENIA DO ISTNIEJĄCEJ LUB PROJEKTOWANEJ SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
 - ⊙ PROPONOWANE PUNKTY WŁĄCZENIA DO ISTNIEJĄCEJ LUB PROJEKTOWANEJ SIECI WODOCIĄGOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/1230/2010 RADY GMINY JONKOWO
Z DNIA 15.10.2010 ROKU, OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR. PRZEDNIA ODWICZĄCY
URZĘD GMINY

Leszek Damiński

ZAŁĄCZNIK NR 2 do uchwały Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/298/2010 z dnia 15 października 2010r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Jonkowo w obrębie Warkały - część „C”, 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

ZAŁĄCZNIK NR 3 do uchwały Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/298/2010 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 „C” 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 „C” 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/298/2010 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 „C”

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