

**UCHWAŁA NR XVIII/122/2012  
RADY GMINY JEDWABNO**

z dnia 23 maja 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedwabno w obrębie  
geodezyjnym Brajniki**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717; Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz.1492; Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954 i Nr 130 poz.1087; Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319 i Nr 225 poz.1635; Dz.U. z 2007r. Nr 127 poz.880; Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237 i Nr 220 poz.1413 ze zm. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214 poz.1806; Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568; Dz.U. z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203; Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441 i Nr 175 poz.1457; Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz.128 i Nr 181 poz.1337; Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz.974 i Nr 173 poz.1218; Dz.U. z 2008r. Nr 180 poz.1111 i Nr 223 poz.1458; Dz.U. z 2009r. Nr 52 poz.420, Nr 157 poz.1241, Dz.U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 , Nr 106, poz. 675 oraz Dz. U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777), Rada Gminy Jedwabno uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki.

**§ 2.** Granice i zakres planu zostały określone uchwałą Nr XIX/104/08 Rady Gminy Jedwabno z dnia 3 lipca 2008roku.

**§ 3.** Uchwalony plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego:

1. ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
2. rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gmina Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki”
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
4. rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
5. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I.  
Przepisy wstępne.**

**§ 4. 1.** Jeżeli w uchwale jest mowa o intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu geodezyjnie wydzielonej działki.

2. Określa się następujące znaczenia użytych w planie symboli:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych ustaleniach, ich przebieg jest obowiązkowy i nie może ulegać zmianom w wyniku realizacji planu,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku a przy pokrywaniu się z linią strefy ochrony jeziora, również żaden obiekt budowlany,
- c) strefa ochrony jeziora – oznacza teren między brzegiem jeziora a oznaczoną linią, na którym nie mogą być lokalizowane obiekty budowlane.

## **Rozdział 2. Przepisy ogólne**

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

- a) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami i określonych liniami rozgraniczającymi,
- b) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,
- c) sposób zagospodarowania wynikający z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
- d) zasady kształtowania zabudowy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
- e) zasady obsługi terenu komunikacją,
- f) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art.36 ust.4 ustawy.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązujące:

- a) granice opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) oznaczenia przeznaczenia terenów,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- e) strefa ochrony jeziora.

3. Oznaczenia nieobowiązujące, mające znaczenie informacyjne:

- a) KD - drogi publiczne / będąca w zarządzie starostwa powiatowego/
- b) W - wody jeziora Świętajno,
- c) linie podziału działek –określają jedynie zasadę podziału terenu na poszczególne działki.

§ 6. Zasada kształtowania przestrzeni. Zasadę kształtowania przestrzeni określa się poprzez ustalenie parametrów zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionalnej, określenie linii zabudowy.

§ 7. Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

1. Obowiązują zasady ustanowione rozporządzeniem Nr 114 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dn. 3 listopada 2008r w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej.

2. Nakazuje się zachowanie podmokłości i zabagnień występujących na terenie działek.

3. Wprowadza się zasady ochrony środowiska poprzez:

- a) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony jeziora,
- b) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- c) odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
- d) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- e) gromadzenie odpadów stałych w dostosowanych do tego pojemnikach na terenach poszczególnych działek, następnie ich usuwanie zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami komunalnymi,
- f) w zabudowie i zagospodarowaniu należy uwzględniać potrzeby w zakresie ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych.

4. Prowadzone prace nie mogą być sprzeczne z przepisami szczególnymi o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu. Zakazuje się prowadzenia robót budowlanych w okresie od marca do końca maja a wykopy winny być zabezpieczane w sposób uniemożliwiający wpadania do nich płazów.

5. Wartości krajobrazowe chroni się i kształtuje poprzez:

- a) ustalenie wysokości zabudowy,

b) ustalenia parametrów architektonicznych budynków z uwzględnieniem kształtów i pokryć dachowych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na terenie objętym planem znajduje się pradziejowe stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod Nr AZP 29-64/20. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy wykonać sondażowe badania archeologiczne a projekty zagospodarowania działek uzgodnić z Woj. Konserwatorem Zabytków.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną:

1. zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu gminnego siecią wodociagową prowadzoną w pasach drogowych ulic wewnętrznych oznaczonym symbolami KDW,

2. odprowadzenie ścieków sanitarnych kanałami biegnącymi w pasach drogowych do kanału usytuowanego w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem,

3. energia elektryczna rozprowadzana linią kablową podziemną biegnącą w pasie drogowym oznaczonym symbolem „KDW”

4. w rozwiązaniach komunikacji obowiązują:

a) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających oraz ich przebieg,

b) zakaz utwardzania nawierzchni drogi żużlem i gruzem budowlanym.

**§ 9.** Przestrzeń publiczna.

1. Na terenie objętym niniejszym planem przestrzeń publiczna nie występuje.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe.**

**§ 10.** Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **1-ML** 1. Przeznaczenie terenu – teren indywidualnej zabudowy rekreacyjnej. Poza budynkami rekreacyjnymi mogą być lokalizowane budynki gospodarcze. Funkcja dopuszczalna – infrastruktura techniczna.

2. Parametry kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość budynków rekreacyjnych – 8 m do kalenicy i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, budynki przekryte dachami spadowymi o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 35 – 45<sup>0</sup>, główne kalenice równoległe do osi ulic 1, 2 – KDW, pokrycie dachowe dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze czerwonym

b) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych – 6 m do kalenicy, budynki przekryte dachami spadowymi o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 35 – 45<sup>0</sup>, pokrycie dachowe dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze czerwonym,

c) na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek rekreacyjny i do dwóch budynków gospodarczych łącznie z garażem.

3. Parametry i elementy zagospodarowania terenu:

a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,20,

b) ustala się minimalną, biologicznie czynną powierzchnię działki – 70%, oraz nakazuje się zachowanie zabagnień i podmokłości w naturalnej formie,

c) maksymalna wysokości ogrodzeń działek - 1,50m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz z prefabrykowanych elementów betonowych,

d) zakazuje się wykonywania ogrodzeń na cokołach wystających ponad teren.

e) poza budynkami, na działkach mogą być lokalizowane elementy małej architektury i elementy infrastruktury technicznej,

4. Zasady podziału nieruchomości. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 900m<sup>2</sup>,

b) minimalny front działki od strony ulicy dojazdowej – 25m,

c) minimalny kąt między granicą działki a osią drogi dojazdowej – 65°. **2-ML** 1. Przeznaczenie terenu – teren indywidualnej zabudowy rekreacyjnej. Poza budynkami rekreacyjnymi mogą być lokalizowane budynki gospodarcze. Funkcja dopuszczalna – infrastruktura techniczna. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy spełnić warunki określone w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

2. Parametry kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków rekreacyjnych – 8 m do kalenicy i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, budynki przekryte dachami spadowymi o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 35 – 45°, główne kalenice równoległe do osi ulic 1,2- KDW lub do nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej graficznie na danej działce, pokrycie dachowe dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze czerwonym
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych – 6 m do kalenicy, budynki przekryte dachami spadowymi o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych 35 – 45°, pokrycie dachowe dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze czerwonym,
- c) na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek rekreacyjny i do dwóch budynków gospodarczych łącznie z garażem.

3. Parametry i elementy zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 0,20,
- b) ustala się minimalną, biologicznie czynną powierzchnię działki – 70%,
- c) maksymalna wysokości ogrodzeń działek - 1,50m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz z prefabrykowanych elementów betonowych,
- d) poza budynkami, na działkach mogą być lokalizowane elementy małej architektury i elementy infrastruktury technicznej.

4. Zasady podziału nieruchomości. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 900m<sup>2</sup>,
- b) minimalny front działki od strony ulicy dojazdowej – 25m,
- c) minimalny kąt między granicą działki a osią drogi dojazdowej – 65° **1-KDW** Pas drogowy dojazdowej drogi publicznej. Szerokość w liniach rozgraniczających –10 m. Nawierzchnia drogi przepuszczalna z zakazem utwardzania nawierzchni żużlem lub gruzem budowlanym. W pasie drogowym prowadzone podziemne ciągi infrastruktury technicznej. Wykonać przepusty wodne, stanowiące jednocześnie przejścia ekologiczne na cieku wodnym oznaczonym symbolem **ZW**. **2-KDW** Pas drogowy dojazdowej drogi publicznej. Szerokość w liniach rozgraniczających –10 m. Nawierzchnia drogi przepuszczalna z zakazem utwardzania nawierzchni żużlem lub gruzem budowlanym. W pasie drogowym prowadzone podziemne ciągi infrastruktury technicznej. Wykonać przepusty wodne, stanowiące jednocześnie przejścia ekologiczne na cieku wodnym oznaczonym symbolem **ZW**. **KX** Ciąg pieszo-jezdny. Szerokość w liniach rozgraniczających – 6m. Nawierzchnia ciągu przepuszczalna z zakazem utwardzania nawierzchni żużlem lub gruzem budowlanym. W pasie drogowym prowadzone podziemne ciągi infrastruktury technicznej. **ZW** Rów melioracyjny. Konieczne utrzymanie drożności rowu. Zakazuje się umacniania brzegów i skarp rowu materiałami sztucznymi i nieprzepuszczalnymi. **Z** Zieleń - utrzymana w formie zieleni naturalnej.

1. Ewentualne ogrodzenia o wysokości do 1,2 m. Zakazuje się wykonywanie ogrodzeń pełnych, oraz z betonowych elementów prefabrykowanych. Zakazuje się wykonywania cokołów pod ogrodzenia wystających ponad teren.

2. Zakazuje się dokonywania nasadzeń drzew i krzewów gatunków nierodzimych. **R** Tereny rolne

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 11. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wysokości: ML - 30 % KDW - 15 % Z - 15 %

§ 12. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, może on być wykorzystywany rolniczo.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedwabno.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Jedwabno

**Maria Sienkiewicz**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

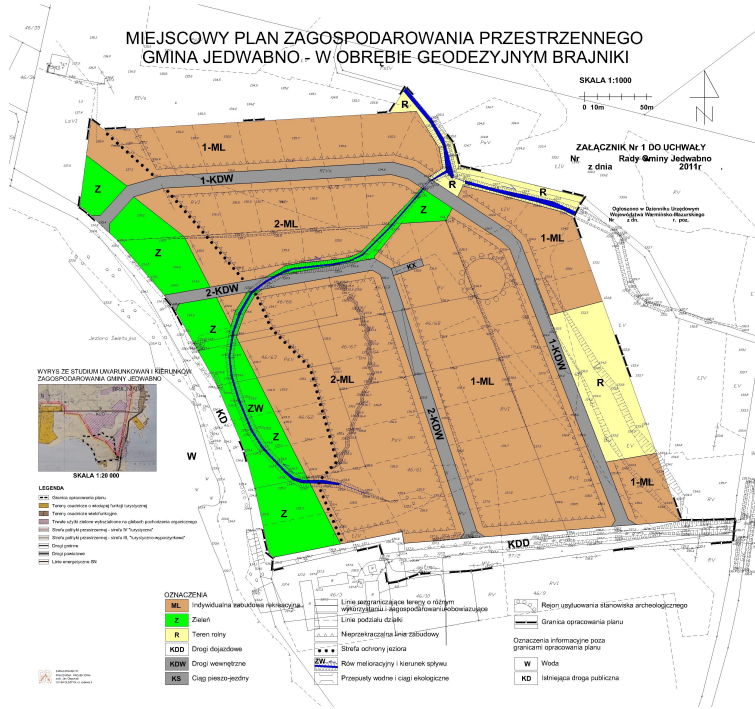
## GMINA JEDWABNO - W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRAJNIKI

SKALA 1:1000

0 10m 20m

ZALĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY  
Rady Gminy Jedwabno  
z dnia

Opracowanie: Biuro Inżynierskie  
Wieloletnia Wersja 2011r



WYNIKI ZE STUDIUM UMIAJDNOWANIA REZERWÓW  
ZAGOSPODAROWANIA GMINY JEDWABNO



SKALA 1:20 000

**LEGENDA**  
KDD - Rezerwa ekologiczna  
KDW - Drogi wojewódzkie  
KS - Ciepła przesylna  
Z - Zaleń  
R - Teren rolny  
1-ML - Indywidualna zabudowa mieszkaniowa  
2-ML - Indywidualna zabudowa mieszkaniowa  
1-KDW - Drogi wojewódzkie  
2-KDW - Drogi wojewódzkie

**OTWARCZENIA**  
ML - Indywidualna zabudowa mieszkaniowa  
Z - Zaleń  
R - Teren rolny  
KDD - Drogi wojewódzkie  
KDW - Drogi wojewódzkie  
KS - Ciepła przesylna

Linia granicząca terenów o różnym przeznaczeniu - nieprzekraczalna  
Linia podziału działki  
Nieprzekraczalna linia zabudowy  
Rów melioracyjny i kierunek spływu  
Przebieg wódne i cągi ekologiczne

Rejon ustaleniowy starostwa archeologicznego  
Granica opracowania planu  
Oznaczenia informacyjne poza granicami opracowania planu  
W - Woda  
KD - Istniejąca droga publiczna

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki**

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

**Uwagi nie wpłynęły.**

Przewodnicząca  
Rady Gminy Jedwabno

Maria Sienkiewicz

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki**

Stwierdza się zgodność projektu planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jedwabno przyjętego uchwałą Nr XVII/95/2000 Rady Gminy Jedwabno z dnia 27 czerwca 2000r.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Jedwabno

Maria Sienkiewicz



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Jedwabno w obrębie geodezyjnym Brajniki**

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, nie występują.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Jedwabno

Maria Sienkiewicz