



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 5 czerwca 2019 r.

Poz. 2883

UCHWAŁA NR VIII/55/2019 RADY GMINY JONKOWO

z dnia 20 maja 2019 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i uchwały nr L/308/2017 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo, przyjętego uchwałą nr XXXVII/266/2002 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 stycznia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIX/214/2009 Rady Gminy Jonkowo z dnia 28 grudnia 2009 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice opracowania planu określono w uchwale nr L/308/2017 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego

w obrębie geodezyjnym Jonkowo;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku, nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej;

3) usługi nieuciążliwe - działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną), nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów

i obiektów sąsiednich.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §5.

2. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i ust. 2, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZU**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) teren dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stanowiska postojowe należy zapewnić w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MNU dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem MNU dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków jednorodzinnych;
- 4) do minimalnej liczby stanowisk postojowych wlicza się również stanowiska w garażach;
- 5) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte opracowaniem w sposób niekolidujący z przyszłym zagospodarowaniem terenów.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 213 Zbiornik Olsztyn) – objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) zgodnie z przepisami Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) teren oznaczony symbolem **MN** zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) teren oznaczony symbolem **MNU** zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) tereny oznaczone symbolami **ZU**, **KDL**, **KDD** i **KDW** nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem, nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL, teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD oraz teren dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami: KDL, KDD, KDW;
- 3) na obszarze objętym planem nie znajdują się, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obszary przestrzeni publicznych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) w trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie ma potrzeby wyznaczania obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

a) dla terenu oznaczonego symbolem MN:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1 200 m²,
- minimalna szerokość frontu działki: 26 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do drogi publicznej i drogi wewnętrznej w przedziale 80⁰-100⁰,

b) dla terenu oznaczonego symbolem MNU:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1 200 m²,
- minimalna szerokość frontu działki: 26 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do drogi publicznej i drogi wewnętrznej w przedziale 80⁰-100⁰.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,

- dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w zakresie odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa wodnego wraz z przepisami wykonawczymi,
- d) obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo,
- e) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy,
- g) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
- h) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewiduje się z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: nie ustala się.

§ 15. Na obszarze objętym planem, nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych symbolami MN oraz MNU;
- 2) w wysokości 1 % dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe i gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: maksymalnie 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35 - 45,
 - d) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni i brązu,
 - e) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej,

- g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1 200 m²,
- j) stanowiska postojowe zapewnić na własnej działce w granicach terenu w liczbie: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- k) dostępność komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW oraz drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MNU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe i gospodarcze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: maksymalnie 9,0 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: maksymalnie 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35 - 45,
 - d) kolorystyka pokrycia dachów – odcienie czerwieni i brązu,
 - e) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1 200 m²,
 - j) stanowiska postojowe zapewnić na własnej działce w granicach terenu w liczbie:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - k) dostępność komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW oraz drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZU:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych z niezbędnymi dojazdami.

§ 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDD:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW**:

- 1) przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym wraz z widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do innych dróg.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2KDW**:

- 1) przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m oraz 8,0 m wraz placem manewrowym oraz widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do innych dróg.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3KDW**:

- 1) przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m wraz placem manewrowym oraz widocznym na rysunku planu poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi.

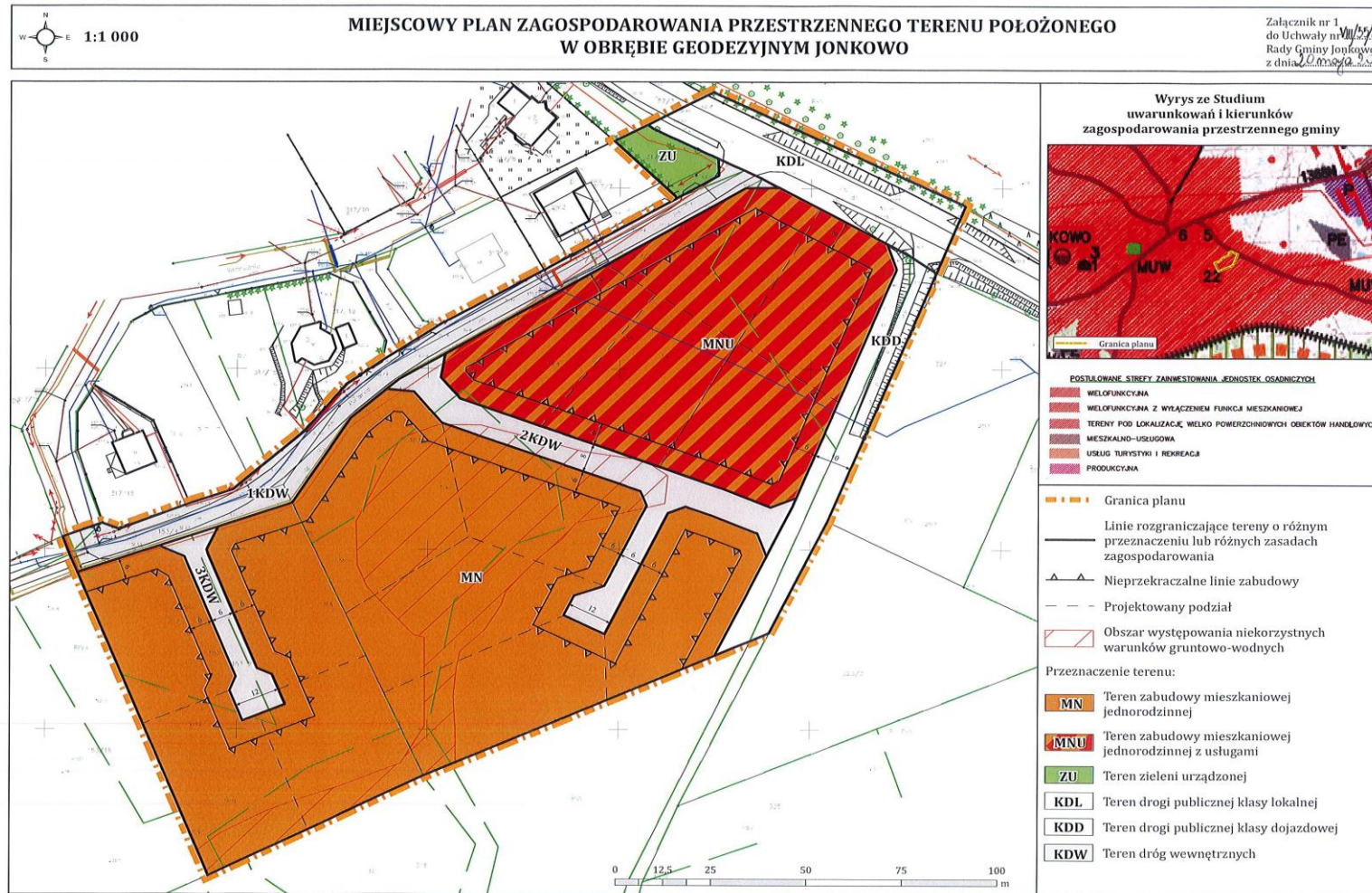
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/55/2019
Rady Gminy Jonkowo
z dnia 20 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym
Jonkowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Jonkowo postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr L/308/2017 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2019 r. do 19 marca 2019 r.**

2. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag **upłynął odpowiednio w dniu 3 kwietnia 2019 r.**

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **nie wniesiono uwag.**

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/55/2019
Rady Gminy Jonkowo
z dnia 20 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Jonkowo rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/55/2019

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 20 maja 2019 r.

Uzasadnienie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo

PODSTAWA PRAWNA

Art.15. , ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo w części obrębu Jonkowo.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w gminie Jonkowo, w części miejscowości Jonkowo przy ul. Olsztyńskiej i ul. Porannej. Teren znajduje się przy drodze powiatowej. Obejmuje powierzchnię ok. 2,4 ha. Obszar obecnie nie jest zagospodarowany. Granicę obszaru oraz planowane przeznaczenie określono na podstawie wniosku właściciela działki, który wpłynął do Urzędu Gminy przed rozpoczęciem procedury. Projektowanym przeznaczeniem w granicach planu ma być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wraz z układem komunikacyjnym.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr L/308/2017 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Dla obszarów w granicach projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje plan miejscowy. Projektowany plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZU**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) teren dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem **KDW**.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/266/2002 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 stycznia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIX/214/2009 Rady Gminy Jonkowo z dnia 28 grudnia 2009 r. W obowiązującym Studium obszar zlokalizowany jest w strefie zabudowy wielofunkcyjnej (kierunek MUW). Na terenie tym funkcje: *mieszkalna, usługowa i związana z produkcją i przedsiębiorczością są równorzędne.*

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §17-§24 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, ZU, KDL, KDD, KDW.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu. W §17-§24 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, ZU, KDL, KDD, KDW. W §12 określono zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody. Nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

W projekcie, granice nowych przeznaczeń terenów wyznaczono w taki sposób, że nie wystąpiły przesłanki do ubiegania się o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem, nie występują tereny oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§ 11. odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

Z uwagi na charakter przeznaczenia terenów, w planie nie określa się stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty stanowią własność prywatną, gminną i powiatową.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej, Komendą Policji, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W §9 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL, teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD oraz teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem KDW. Na obszarze objętym planem nie znajdują się, wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obszary przestrzeni publicznych.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Jonkowo na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr L/308/2017 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 listopada 2017 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

W dalszym postępowaniu ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dniami od 26 lutego 2019 r. do 19 marca 2019 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Jonkowo.

W trakcie wyłożenia, w dniu 4 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji nie zjawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął w dniu 3 kwietnia 2019 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w trzech formach, o czym była mowa w ogłoszeniach / obwieszczeniach. Uwaga mogła być złożona w formie pisemnej. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Przestrzennej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszczono realizację ujęć własnych. Obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo.

USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG,

ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

Wójt po ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

Ponadto do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu nie przybyły osoby zainteresowane.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – **analizy ekonomiczne** zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. **analizy społecznej**.

W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:

a.kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

b.lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

c.zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

d.dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie

w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Jonkowo Uchwały Nr L/308/2017 z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w gminie Jonkowo, miejscowości Jonkowo. Obszar nie jest zagospodarowany. W sąsiedztwie, istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz jedno gospodarstwo rolne. Na obszarze występują grunty PsIV, PsV, RV, RVI, ŁIV, N. Zaprojektowany układ komunikacyjny oraz proponowany podział działek wykonano uwzględniając m.in. ukształtowanie terenu i przydatność danego terenu pod zabudowę.

Obszar w granicach planu jest uzbrojony w sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągową, sieć gazową. W północnej części plan obejmuje zlokalizowaną tam drogę powiatową, co zapewnia bardzo dobre

skomunikowanie. W miejscowości Jonkowo znajduje się stacja kolejowa oraz przystanek autobusowy, z którego odjeżdżają autobusy m.in. do Olsztyna. Teren jest zlokalizowany w odległości około kilometra od centrum miejscowości Jonkowo. Położenie przy drodze powiatowej i na terenie miejscowości Jonkowo zapewnia możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY MIASTA, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Ponadto, Rada Gminy przystąpiła do zmiany Studium - Uchwałą Nr XLVI/280/2013 z dnia 19 grudnia 2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo. Założenia projektowanego planu są zgodne z opracowywanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus