

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Jonkowo
z dnia roku

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

1 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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Obszar opracowania stanowi teren położony w południowo-zachodniej części miejscowości Jonkowo. Teren ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz gazowej. W granicach planu znajdują się drogi powiatowe o numerach: 1368N oraz 1407N. Na terenach oznaczonych symbolami 2U i 3U zlokalizowany jest budynek Ochotniczej Straży Pożarnej oraz Okręgowa Stacja Kontroli Pojazdów. Pozostała część terenu jest niezagospodarowana. Sąsiedztwo obszaru objętego planem stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od strony zachodniej obszar graniczy z terenami niezabudowanymi.

Niniejszy plan obejmuje powierzchnię ok. 7,2 ha. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXXII/278/2021 Rady Gminy Jonkowo z dnia 12 kwietnia 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Na terenie objętym opracowaniem w części obowiązują następujące plany miejscowe:

- Uchwała Nr XV/103/99 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jonkowo (przy drogach do Giedajt i Węgajt) zatw. Uchwałą Nr VIII/XVII/81/91 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 27 listopada 1991 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2000 r. Nr 5 poz. 56),
- Uchwała Nr XXIX/115/05 Rady Gminy Jonkowo z dnia 22 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo terenu wsi

Jonkowo (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 20 maja 2005 r. Nr 60 poz. 875).

Do procedury sporządzenia miejscowego planu przystąpiono na wnioski mieszkańców, które złożono do Wójta Gminy Jonkowo. W chwili obecnej większość wnioskowanych działek nie posiada obowiązującego miejscowego planu.

Obszar w przeważającej części jest niezagospodarowany. Projektowany plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZU**;
- 5) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, 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., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11 stycznia 2019 r., znak: IGR-I.742.117.23.2018, zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 maja 2021 r., znak: WIN-I.742.117.1.2021. W obowiązującym Studium dla terenów objętych opracowaniem wskazano kierunek polityki przestrzennej – *postulowana strefa zainwestowania jednostek osadniczych – wielofunkcyjna*.

3 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 §18-§28 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, U, ZU, Z, KDZ, KDL, 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 krajobrazu. W §18-§28 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, U, ZU, Z, KDZ, KDL, KDW. W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków 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 krajobrazu. Na danym terenie nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody,

tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §12 obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne.

W granicach miejscowego planu nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDZ (droga powiatowa nr 1407N), KDL (droga powiatowa nr 1368N) znajdują się zabytkowe aleje drzew w pasach drogowych dróg powiatowych, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy odrębne.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1ZU, 2ZU, KDZ, KDL. Nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

§12 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu.

W §14 określono liczbę 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 mając 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 objęte planem miejscowym stanowią własność Gminy Jonkowo, Powiatu Olsztyńskiego oraz osób fizycznych.

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 planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W §10 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1ZU, 2ZU, KDZ, KDL. Nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

W czerwcu 2021 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXXII/278/2021 Rady Gminy Jonkowo z dnia 12 kwietnia 2021 roku w sprawie 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.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2022 r. do 4 maja 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 25 kwietnia 2022 r. o godz. 10⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. *W dyskusji wziął/wzięli udział mieszkańców/mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął 18 maja 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. *Wpłynęło uwag/Nie wpłynęły uwagi.*

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

3.13 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

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag*, które zostały *uwzględnione/nieuwzględnione* przez Wójta. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

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 planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

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.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), 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.**

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXXII/278/2021 Rady Gminy Jonkowo z dnia 12 kwietnia 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miejscowości Jonkowo. Przez centralną część obszaru objętego planem przebiega droga oznaczona symbolem KDL (ul. Hanowskiego), a wzdłuż wschodniej granicy planu droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Lipowa). Na terenie zlokalizowany jest budynek Ochotniczej Straży Pożarnej oraz budynek handlowo-usługowy (Okręgowa Stacja Kontroli Pojazdów). Pozostała część terenu jest niezagospodarowana.

Fragment obszaru przylegający do ul. Białej, przeznaczony w planie pod tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 1U posiada obowiązujący miejscowy plan (Uchwała Nr XXIX/115/05 Rady Gminy Jonkowo z dnia 22 kwietnia 2005 r.), który przeznacza ww. obszar pod teren zieleni urządzonej (ZP).

Fragment obszaru przeznaczonego w planie pod tereny oznaczone symbolami: 4MN, 5MN posiadają obowiązujący miejscowy plan (Uchwała Nr XV/103/99 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 29 grudnia 1999 r.), który przeznacza ww. obszar pod teren rolny (R). Biorąc pod uwagę sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz rosnący ruch budowlany zasadne jest przeznaczenie analizowanego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W Jonkowie funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 1 km od obszaru objętego planem znajduje się stacja kolejowa, a najbliższy przystanek autobusowy oddalony jest o ok. 0,6 km. W planie zabezpieczono teren pod drogi oznaczone symbolem KDW. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych. W granicach planu znajdują się drogi powiatowe o numerach: 1368N oraz 1407N.

Teren ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz gazowej.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, MNU, 1U oraz 4U.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T. J. DZ. U. Z 2022 R. POZ. 503), ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Projekt planu przeznacza obszar głównie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej.

Obowiązujący miejscowy plan przyjęty Uchwałą Nr XXIX/115/05 Rady Gminy Jonkowo z dnia 22 kwietnia 2005 r. przeznacza część terenu, objętego opracowaniem planu, pod teren zieleni urządzonej (ZP). Ustalenia ww. dokumentu uniemożliwiają wykorzystanie potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu oraz są niezgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.

Ponadto, obowiązujący miejscowy plan przyjęty Uchwałą Nr XV/103/99 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 29 grudnia 1999 r. przeznacza część terenu, objętego opracowaniem planu, pod teren rolny (R). Ww. dokument został sporządzony na podstawie już nieobowiązującej Ustawy z dnia 7 czerwca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym ustalenia obowiązującego miejscowego planu wymagają aktualizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz obecnymi potrzebami jakie pojawiły się na przestrzeni ostatnich lat.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz ruch budowlany na obszarze opracowania planu, realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej na tym terenie jest w pełni zasadna. Wprowadzone rozwiązanie wpłynie pozytywnie na wizerunek oraz rozwój gminy.

W §10 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1ZU, 2ZU, KDZ, KDL. Nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W §14 uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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.