



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 6 lipca 2022 r.

Poz. 3069

UCHWAŁA NR XLIX/395/2022 RADY GMINY JONKOWO

z dnia 30 maja 2022 r.

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 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i Uchwały Nr XXXII/278/2021 Rady Gminy Jonkowo z dnia 12 kwietnia 2021 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., 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.

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 XXXII/278/2021 Rady Gminy Jonkowo z dnia 12 kwietnia 2021 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) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącego integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połąci dachowych o kącie nachylenia do 12°;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na tę działkę;
- 4) istniejąca zabudowa – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 5) plan – niniejsza uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
- 7) 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);
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu istniejącego terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §5.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zabytkowa aleja drzew w pasach drogowych dróg powiatowych;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn.

3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest informacyjne: projektowane linie podziału wewnętrznego.

4. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 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**.

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

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę w zakresie funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy;
- 2) obiekty adaptowane mogą podlegać rozbudowie, nadbudowie, i przebudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie;
- 3) istniejące budynki, wykraczające poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-28.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 4U, 1ZU, 1Z, 3Z, KDZ, KDL, 1KDW występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - c) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1ZU, 2ZU, KDZ, KDL;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZU, 2ZU, KDZ, KDL;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

§ 12. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

- 3) w trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

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

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej: 1 200 m²,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy szeregowej: 200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej: 25,0 m,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy szeregowej: 7,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNU:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1 200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg lub w całości terenów oznaczonych symbolami: 4U, 1ZU, 2ZU, 1Z, 2Z, 3Z;
- 3) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: systemem kanalizacji sanitarnej,
 - c) obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wody zanieczyszczone z powierzchni parkingów i placów należy poddać oczyszczeniu,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie Utrzymania Czystości i Porządku na terenie Gminy Jonkowo;
- 7) dostępność komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MNU:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;
- 9) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej;
- 10) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 11) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolem MNU, U:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 15. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na obszarze objętym planem przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia – obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W granicach planu nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 17. W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolem **MN**;
- 2) 30% – dla terenu oznaczonego symbolem **MNU**;
- 3) 30% – dla terenów oznaczonych symbolem **U**;
- 4) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem **ZU**;
- 5) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem **Z**;
- 6) 1% – dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ**;
- 7) 1% – dla terenu oznaczonego symbolem **KDL**;
- 8) 30% – dla terenów oznaczonych symbolem **KDW**.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,07 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1MN: z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN: z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3MN: z drogi oznaczonej symbolem 3KDW;
- 6) tereny oznaczone symbolami 2MN, 3MN zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12;
- 7) teren oznaczony symbolem 1MN zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 4MN, 5MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) rodzaj zabudowy mieszkaniowej: szeregowa;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,20,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 4KDW;

6) tereny zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MNU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) rodzaj zabudowy: wolnostojąca;
- 4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej ogółu obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego: 17 m;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,07 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 7) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 2KDW;

- 8) teren zlokalizowany w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 10,5 m,
 - dla budynków garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze;
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,04 do 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1U: z drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 3U:
 - z drogi oznaczonej symbolem KDZ,
 - z drogi oznaczonej symbolem 2KDW;
- 7) tereny zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12;

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 10,5 m,
- dla budynków garażowych: 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym kolorze,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;

5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,39,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 13% powierzchni terenu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 000 m²,
- f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

6) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDL;

7) teren zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 4U:

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;

2) ustala się lokalizację inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie kanalizacji, retencji, zaopatrzenia w wodę, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, składowania materiałów;

3) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;

5) dopuszcza się realizację zbiorników retencji okresowej;

6) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m;

7) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,4,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni terenu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

8) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDL;

9) teren zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZU, 2ZU:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się realizację boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw, wiat, altan i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenów zieleni urządzonej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1ZU dopuszcza się realizację zbiorników retencji okresowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,005 do 0,04,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 4% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZU: z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ZU: z drogi oznaczonej symbolem KDL;
- 7) tereny zlokalizowane są częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów określonych w §14 pkt 1, 2, 3;
- 3) tereny oznaczone symbolami 2Z, 3Z zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12;
- 4) teren oznaczony symbolem 1Z zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 3) teren zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12;
- 4) w granicach terenu znajduje się zabytkowa aleja drzew w pasach drogowych dróg powiatowych, wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy §9.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 3) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12,
- 4) w granicach terenu znajduje się zabytkowa aleja drzew w pasach drogowych dróg powiatowych, wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy §9.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) 1KDW – 8,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz trójkątami widoczności w miejscu włączenia do drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
- b) 2KDW – 8,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3KDW, 4KDW – 8,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz trójkątami widoczności w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDZ;

3) tereny zlokalizowane są w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy §12.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

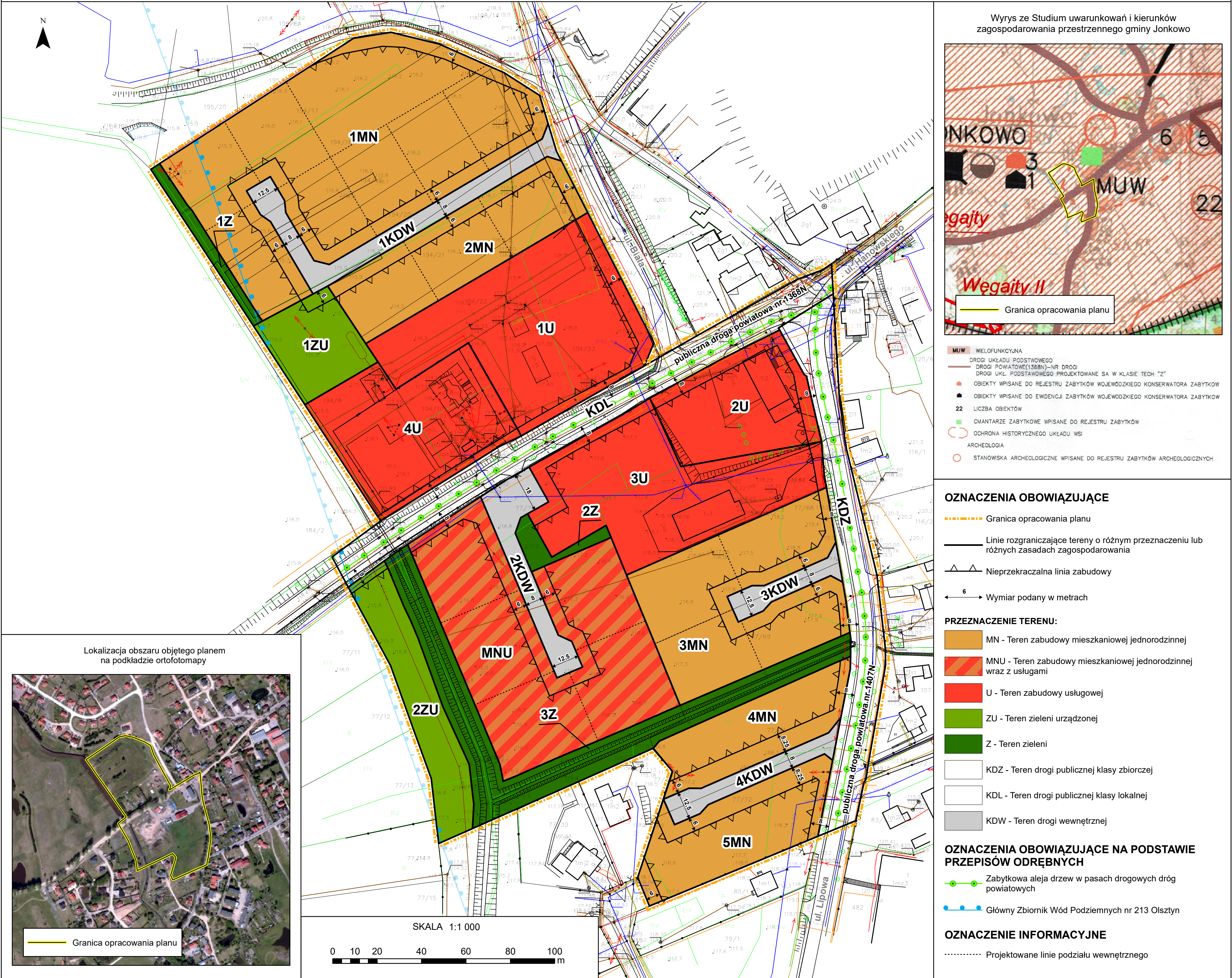
§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JONKOWO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/395/2022

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 30 maja 2022 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 2022 r. poz. 503) 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 XXXII/278/2021 Rady Gminy Jonkowo z dnia 12 kwietnia 2021 roku wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2022 r. do 4 maja 2022 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 18 maja 2022 r.
- 2) W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/395/2022

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 30 maja 2022 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559) 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 XLIX/395/2022

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 30 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne
w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.
o infrastrukturze informacji przestrzennej**

**Rada Gminy Jonkowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane
przestrzenne dla "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie
geodezyjnym Jonkowo", które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

UZASADNIENIE**do Uchwały Nr XLIX/395/2022****Rady Gminy Jonkowo****z dnia 30 maja 2022 r.****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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 ład 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 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 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. Nakazano „*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 kablówką

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 od 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 wzięło udział 2 mieszkańców.

Termin na składanie uwag upłynął 18 maja 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. 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 nie wniesiono uwag.

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 przeznaczanego w planie pod tereny oznaczone symbolami: 4MN, 5MN posiada obowiązujący miejscowy plan (Uchwała Nr XV/103/99 Rady Gminy w Jonkowie z dnia 29 grudnia 1999 r.), który przeznaczą 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. przeznaczą 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. przeznaczą 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 WPŁYW 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus