



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 20 grudnia 2022 r.

Poz. 5766

UCHWAŁA NR LVI/460/2022 RADY GMINY JONKOWO

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) i Uchwały Nr XVIII/108/2015 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu 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 Gminy Jonkowo w części obrębu Jonkowo, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice opracowania planu określono w Uchwale Nr XVIII/108/2015 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu 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 – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
- 4) teren zabudowy produkcyjno-usługowej – należy przez to rozumieć teren służący realizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej lub obu tych rodzajów zabudowy jednocześnie w dowolnej proporcji;
- 5) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli– a średnią wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie ścian zewnętrznych rzutu poziomego obiektu budowlanego.

§ 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) stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym;
- 2) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei.

3. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest oznaczeniem informacyjnym: obszar występowania niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych.

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-20.

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

- 1) wszelka działalność prowadzona na terenie objętym opracowaniem nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wszelkie mierzalne uciążliwe oddziaływanie na środowisko nie może wykraczać poza zajmowany przez inwestycję teren, a także w żaden inny oczywisty sposób nie może pogorszyć warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
- 3) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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:

- 1) na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne nr 20 (AZP 23-59);
- 2) na terenie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) ochronę stanowiska archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie 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.

§ 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, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem PU:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 10 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 40 m,
 - c) 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 w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: KDD, KDW oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzanie ścieków:
 - siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - ścieki przemysłowe odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wody zanieczyszczone z powierzchni parkingów i placów należy poddać podczyszczeniu,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie oznaczonym symbolem PU oraz na budynkach na tym terenie dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z energii słońca, o mocy zainstalowanej zgodnej z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- e) obsługa telekomunikacyjna: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w gaz: z projektowanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie Utrzymania Czystości i Porządku na terenie Gminy Jonkowo;
- 6) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) stanowiska postojowe, należy zapewnić w granicach terenu oznaczonego symbolem PU w liczbie minimum:
 - a) 25 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych,
 - b) 0,1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej składów i magazynów,
 - c) 0,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) 0,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;
- 8) wynikające z określonych w pkt 7 obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 9) za określone w pkt 7 stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 10) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej, w granicach planu;
- 11) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w liczbie minimum:
 - 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:

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie w strefie, o której mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Na obszarze objętym planem 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 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **PU**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) dopuszcza się budowę budynków przemysłowych, magazynowych, biurowych, usługowych, handlowo-usługowych i garaży;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
- 4) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 25,0 m dla masztów, kominów i urządzeń technicznych,
 - 15,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwieni, brązu lub szarości,
 - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 2,4,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 10 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 7) dostępność komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: KDD, KDW;
- 8) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 20 (AZP 23-59) – obowiązują przepisy §9;
- 9) na terenie zlokalizowany jest obszar występowania niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 20,0 m oraz trójkątem widoczności w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDD.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

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

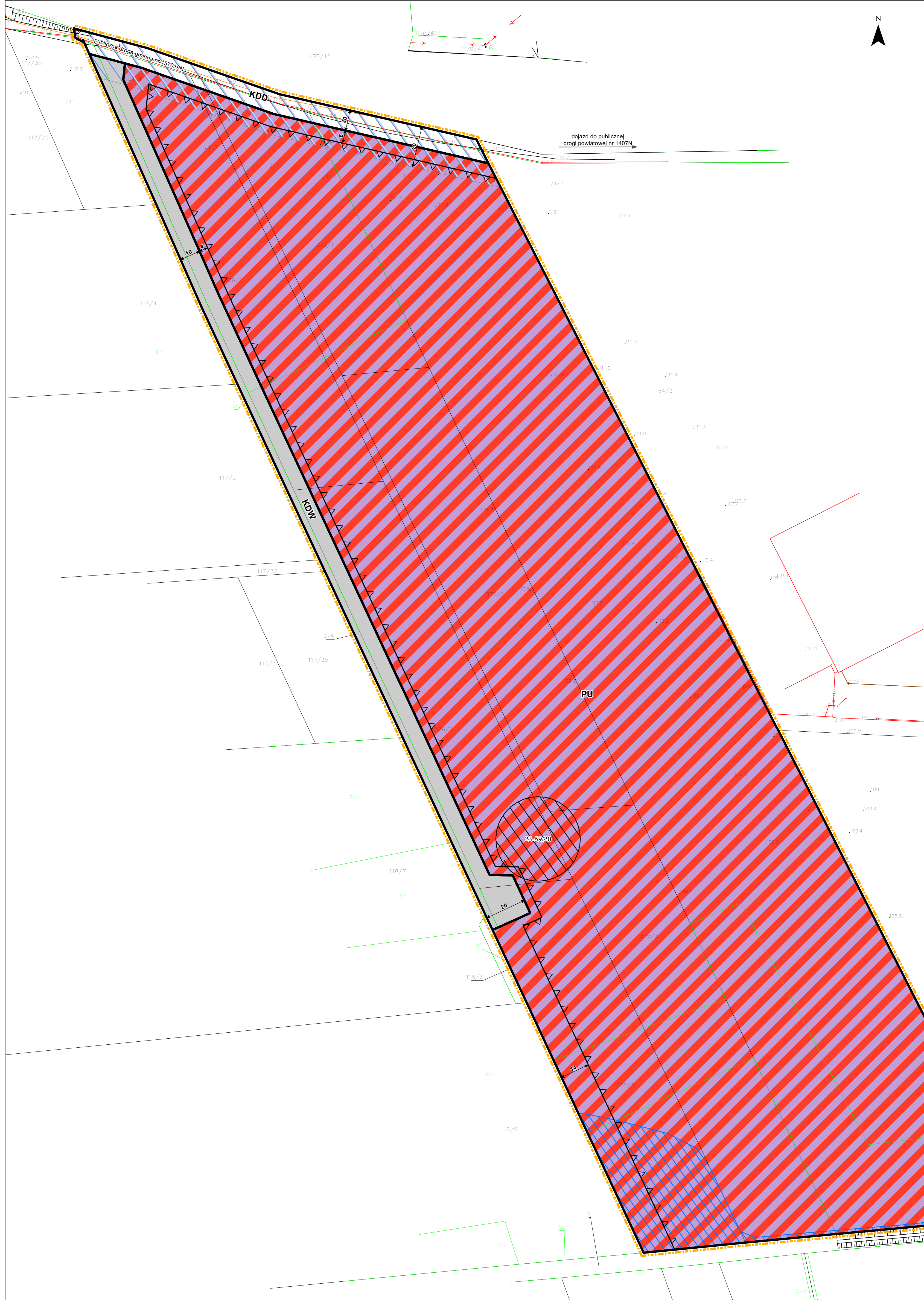
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JONKOWO W CZĘŚCI OBRĘBU JONKOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVI/460/2022
RADY GMINY JONKOWO
Z DNIA 29 LISTOPADA 2022 R.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo

Granica opracowania planu

- GRANICE JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH
- WOLFUNKCYJNA
- PE
- LOKALIZACJA ZŁOŻA KRUSZYW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O NIEOKREŚLONEJ LOKALIZACJI



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 Wymiar podany w metrach

PRZEZNACZENIE TERENU:

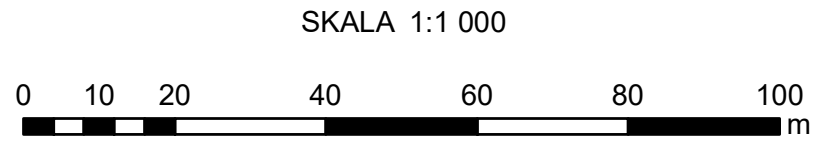
- PU - teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym
- Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei

OZNACZENIE INFROMACYJNE

- Obszar występowania niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/460/2022

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu 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 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 XVIII/108/2015 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 grudnia 2015 roku wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 9 listopada 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 LVI/460/2022

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 listopada 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 z późn. zm.) 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 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 LVI/460/2022

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 listopada 2022 r.

Zalacznik4.xml

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 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu Jonkowo", które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE**do Uchwały Nr LVI/460/2022
Rady Gminy Jonkowo
z dnia 29 listopada 2022 r.****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu 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 Gminy Jonkowo w części obrębu Jonkowo.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XVIII/108/2015 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu Jonkowo.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w południowej części miejscowości Jonkowo. Teren ma dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej. W granicach planu projektowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia. Obszar bezpośrednio graniczy z obszarem kolejowym, stanowiącym teren zamknięty, w granicach którego przebiega linia kolejowa nr 220 relacji Olsztyn Główny – Bogaczewo (nieposiadająca znaczenia państwowego). W granicach planu znajduje się droga gminna nr 157019N.

Analizowany teren znajduje się w południowej części miejscowości Jonkowo, w której zlokalizowana jest kopalnia kruszywa oraz zakłady produkcyjne takie jak: Grason, Procam Polska Sp. z o.o., Ozamet, Produkt Beton. Działki objęte opracowaniem planu są niezainwestowane.

Plan obejmuje powierzchnię ok. 10 ha. Głównym celem jego opracowania jest umożliwienie rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej.

Dla obszaru w granicach ww. uchwały nie obowiązuje plan miejscowy. Projektowany plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 3) 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 terenu objętego 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 §18-20 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: PU, KDD, 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 §18-20 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: PU, KDD, 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. Obszar objęty planem zlokalizowany poza granicami prawnych form ochrony przyrody. Na danym terenie nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne nr 20 (AZP 23-59).

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 2022 r. poz. 2240)

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, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

Na danym terenie nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §10 wskazano, że:

- a) teren oznaczony symbolem KDD uznaje się za przestrzeń publiczną,
- b) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem KDD.

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.

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 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: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD. 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 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 XVIII/108/2015 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu Jonkowo. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, formie 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, natomiast obwieszczenie 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 5 października 2022 r. do 26 października 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 25 października 2022 r. o godz. 10⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 9 listopada 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. Dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 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 (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.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Jonkowo Uchwały Nr XVIII/108/2015 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo w części obrębu Jonkowo.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w południowej części Jonkowa. Działki objęte opracowaniem planu są niezainwestowane. Planowane przeznaczenie umożliwi rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej w miejscowości Jonkowo.

W Jonkowie funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 25 m od obszaru objętego planem znajduje się stacja kolejowa, a najbliższy przystanek autobusowy oddalony jest o ok. 1,7 km. W planie zabezpieczono teren pod drogi oznaczone symbolami KDD (publiczna droga gminna nr 157019N) oraz KDW. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

W terenie ww. drogi przebiega sieć elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. W granicach analizowanego obszaru projektowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia.

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 Z PÓŹN. ZM.), ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Projekt planu przeznacza teren pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz drogi. Obszar zlokalizowany jest w południowej części miejscowości Jonkowo. Wprowadzone rozwiązanie wpłynie pozytywnie na rozwój oraz wizerunek gminy poprzez kontynuację funkcji produkcyjno-usługowej, co będzie skutkowało zwiększeniem miejsc pracy w przedmiotowej miejscowości.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10:

- a) wskazano, że teren oznaczony symbolem KDD uznaje się za przestrzeń publiczną,
- b) nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W planie 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus