



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 27 lipca 2023 r.

Poz. 3953

UCHWAŁA NR LXVI/519/2023 RADY GMINY JONKOWO

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia 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 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i Uchwały Nr LI/415/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan miejscowy 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 miejscowym.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono w Uchwale Nr LI/415/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

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

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, 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) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
- 4) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 5) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie rzutu poziomego obiektu budowlanego – a
 - a) najwyższej położonego punktu kalenicy budynku,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli.

§ 4. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) pas technologiczny;
- 6) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) istniejący zbiornik wodny;
- 2) kierunek dostępności komunikacyjnej.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-19.

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

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MNW w ramach możliwości realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszczonej przepisami prawa budowlanego - dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MNW zlokalizowany jest istniejący zbiornik wodny, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się nakaz jego zachowania i zabezpieczenia przed dewastacją;

- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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 miejscowym nie występują obiekty ani obszary zabytkowe;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest 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 ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) na dzień uchwalenia planu miejscowego 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) na obszarze objętym planem miejscowym 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 1MNW:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 200 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla infrastruktury technicznej ustala się pas technologiczny, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) ustalenia dla pasa technologicznego, o którym mowa w pkt 1:
 - a) zakaz nasadzeń drzew,
 - b) dopuszcza się zieleni płytko ukorzonioną,
 - c) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą w obszarze pasa technologicznego infrastrukturą techniczną, infrastrukturę tę należy przebudować,
 - d) pozostałe zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej obsługującej teren objęty planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) infrastrukturę techniczną, o której mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy, w całości terenu oznaczonego symbolem KR oraz w granicach pasa technologicznego;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) istniejąca infrastruktura techniczna może podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: systemem kanalizacji sanitarnej,
 - c) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych:
 - wody opadowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania,
 - pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obsługa telekomunikacyjna: 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 gazowej, 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 terenu oznaczonego symbolem 1MNW: z drogi zlokalizowanej poza granicą planu miejscowego zgodnie z kierunkiem dostępności komunikacyjnej wskazanej w części graficznej planu miejscowego - poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KR;
- 8) zasady w zakresie stanowisk postojowych na terenie oznaczonym symbolem 1MNW:
 - a) zapewnić w liczbie minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - c) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej,
 - d) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe.

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

§ 17. Stawka procentowa 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 w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) na 1 działce budowlanej dopuszcza się realizowanie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz 1 wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla infrastruktury technicznej i związanej z nią obiektów budowlanych i urządzeń: 16,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°- 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,08 do 0,45,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²,
 - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §15 pkt 8;
- 5) dostępność komunikacyjna zgodnie z §15 pkt 7;
- 6) teren zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują zasady określone w §12;
- 7) w granicach terenu wyznaczono pas technologiczny – obowiązują ustalenia §14.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KR:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla infrastruktury technicznej i związanej z nią obiektów budowlanych i urządzeń: 12,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 6,0 m;
- 4) teren zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują zasady określone w §12;
- 5) w granicach terenu wyznaczono pas technologiczny – obowiązują ustalenia §14.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

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

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

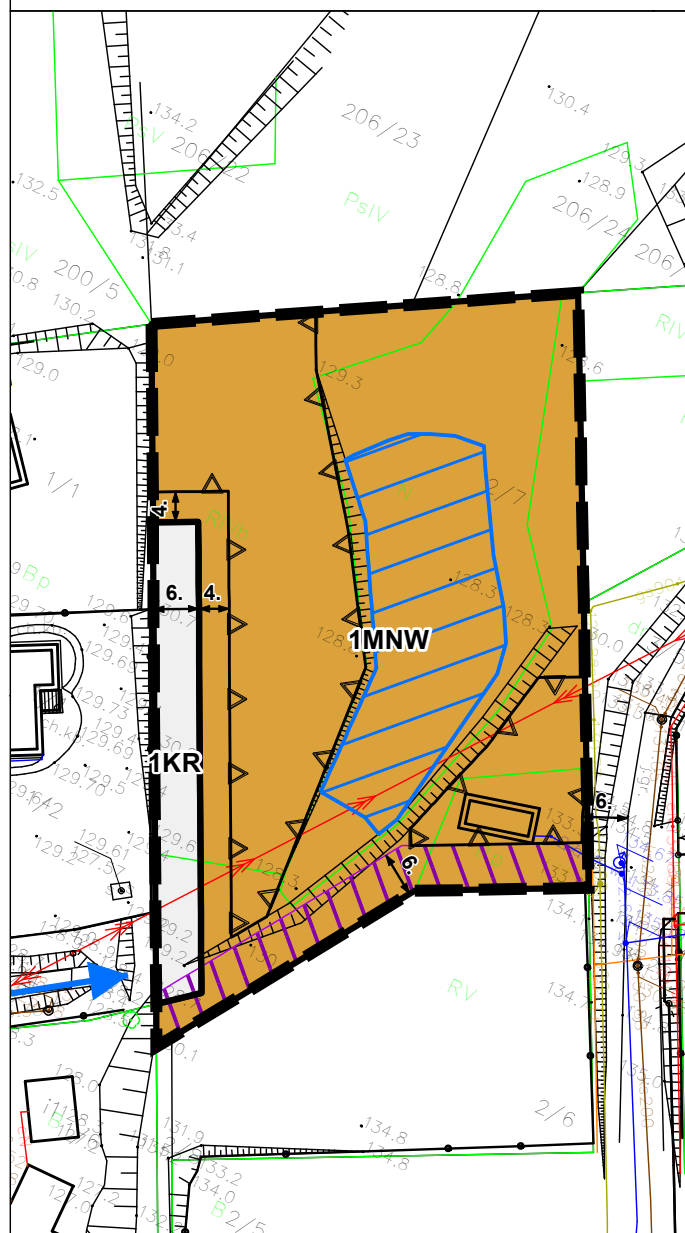
Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Wydymus

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVI/519/2023

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach
Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn
oraz aglomeracji Jonkowo

**1:1000**

0 5 10 20 30 40 50 m

1 cm na mapie = 10 metrów w terenie

Format wydruku w skali 1:1000 - A4

Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach
- Pas technologiczny

Określenie przeznaczenia terenów:

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

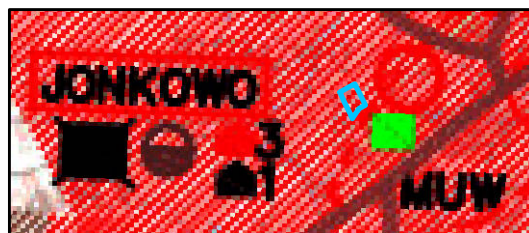
Elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- Istniejący zbiornik wodny
- Kierunek dostępności komunikacyjnej

Układ współrzędnych:
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Olsztynie
Wydział Geodezji
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
ul. plac Generała Józefa Bema 5, 10-516 Olsztyn

**Wyrzys ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Jonkowo**



Granica obszaru objętego planem miejscowym

POSTULOWANE STREFY ZAINWESTOWANIA JEDNOSTEK OSADNICZYCH

WIELOFUNKCYJNA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/519/2023 Rady Gminy Jonkowo
z dnia Rady Gminy Jonkowo
z dnia 29 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) 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 LI/415/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 21 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął w dniu 26 maja 2023 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 LXVI/519/2023

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 40 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 LXVI/519/2023

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

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

Wójt 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 2023 r. poz. 977) przygotował 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 LXVI/519/2023
Rady Gminy Jonkowo
z dnia 29 czerwca 2023 roku.

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

PODSTAWA PRAWNA

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz 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.

WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo. Do opracowania planu miejscowego przystąpiono w związku z Uchwałą Nr LI/415/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Obszar opracowania stanowi niezabudowana działka nr 2/7 zlokalizowana w północno-zachodniej części miejscowości Jonkowo, pomiędzy ulicami Błękitną i Polną. Powierzchnia działki wynosi około 0,5 ha. Znajduje się ona na obszarze rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla terenu już obowiązuje plan miejscowy, który został podjęty Uchwałą 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 20 maja 2005 r. Nr 60 Poz. 875). Przeznaczenie w obowiązującym dokumencie to: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ZP – zieleń urządzonej, KD – komunikacja - drogi publiczne, KX – komunikacja - ciągi pieszo-jezdne.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została wszczęta na wniosek właścicieli działek (data wpływu wniosku do Wójty Gminy Jonkowo: 01.09.2021 r.). W związku z ukształtowaniem terenu (skarpa na terenie oznaczonym symbolem „KD-2” utrudniająca wybudowanie i użytkowanie drogi) właściciele działek zwrócili się z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu miejscowego. Celem jest przeprojektowanie układu komunikacyjnego (obsługi terenu) oraz likwidacja terenu zieleni urządzonej.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo. Kierunek w Studium to MUW – zabudowa wielofunkcyjna. W ramach kierunku możliwa jest realizacja zabudowy: mieszkalnej, usługowej i związanej z produkcją i przedsiębiorczością.

**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. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem MNW i KR.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów

oznaczonych symbolem MNW i KR. W §7 wskazano ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

W §7 wskazano ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym 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 planu miejscowego 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

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki wpisane do rejestru zabytków, zabytki ujęte w ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne wpisane do rejestru lub znajdujące się w ewidencji AZP.

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 planu miejscowego 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, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

Z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i indywidualne zagospodarowanie działek przez ich przyszłych właścicieli – nie wskazywano 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 miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Działka objęta planem miejscowym stanowi własność 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 miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji (dawniej: Wojewódzkim Sztabem Wojskowym), Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Teren objęty opracowaniem stanowi jedna działka ewidencyjna będąca własnością osób fizycznych. Przeznaczenie terenu to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W granicach opracowania nie będą realizowane cele publiczne poza inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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.

We wrześniu 2022 r. ogłosił o podjęciu Uchwały Nr LI/415/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

Następnie Wójt ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz w miejscowości Jonkowo.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 9 maja 2023 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wziął udział jeden mieszkaniec. Przekazał, że nie ma żadnych uwag do rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Termin na składanie uwag upłynął 26 maja 2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Nie wpłynęły uwagi.

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

Projekt planu miejscowego w §15 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. Dopuszczono budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej obsługującej teren objęty planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3.14 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.

3.15W 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.

Dla terenu już obowiązuje plan miejscowy, który został podjęty Uchwałą 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 20 maja 2005 r. Nr 60 Poz. 875). Przeznaczenie w obowiązującym akcie to: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ZP – zieleń urządzona, KD – komunikacja - drogi publiczne, KX – komunikacja - ciągi pieszo-jezdne.

Celem opracowania zmiany planu miejscowego jest głównie przeprojektowanie obsługi komunikacyjnej działki oraz zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Obszar opracowania stanowi niezabudowana działka nr 2/7 zlokalizowana w północno-zachodniej części miejscowości Jonkowo, pomiędzy ulicami Błękitną i Polną. Powierzchnia działki wynosi około 0,5 ha. Znajduje się ona na obszarze rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenie działki przebiegają sieci elektroenergetyczna i wodociągowa. W przyległej działce (droga, ul. Polna) znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej oraz gazowa. W Jonkowie funkcjonuje transport zbiorowy (kolejowy i autobusowy).

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

Rada Gminy Jonkowo podjęła Uchwałę Nr LXIV/508/2023 z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jonkowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Załącznik do Uchwały stanowi opracowanie pt.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jonkowo”.

Obowiązujący plan miejscowy podjęty Uchwałą Nr XXIX/115/05 z 22.04.2005 r. uznano za aktualny. W „Analizie...” wskazano, że plan nie posiada ustaleń w zakresie: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających

ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Wskazano, że „Jest to pierwszy plan w gminie wykonany w oparciu o przepisy obecnie obowiązującej ustawy z 2003 r. (...) Teren podzielono na 86 działek, z których zabudowano 53. Działki są w pełni uzbrojone. Nie wykonano nawierzchni większości dróg. Zrealizowano oświetlenie ulic. Stopień realizacji ustaleń planu oceniono jako średni”.

W ostatnim rozdziale „Podsumowanie – wytyczne dla dalszych prac planistycznych” wskazano na konieczność „zmiany obowiązujących planów w przypadku pojawienia się konkretnych potrzeb inwestycyjnych”. Powyższe ma zastosowanie w przedmiotowym przypadku tj. procedura sporządzenia planu miejscowego została wszczęta na wniosek właścicieli działek (data wpływu wniosku do Wójta Gminy Jonkowo: 01.09.2021 r.). W związku z ukształtowaniem terenu (skarpa na terenie oznaczonym symbolem „KD-2” utrudniająca wybudowanie i użytkowanie drogi) właściciele działek zwrócili się z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu miejscowego. Celem jest przeprojektowanie układu komunikacyjnego (obsługi terenu) oraz likwidacja terenu zieleni urządzonej.

Z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i indywidualne zagospodarowanie działek przez ich przyszłych właścicieli, nie wskazywano stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w związku z czym nie zachodzą przesłanki do ustalenia sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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