

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Jonkowo
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany 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 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.*

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;*
- 2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
 - a) zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub*
 - b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;**
- 3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;*
- 4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688):

- 1) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone;*

- 2) nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia;
- 3) nie ogłoszono terminu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 Wstęp

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo (zwanej dalej: zmianą planu miejscowego). Do opracowania zmiany planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLVII/535/2023 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 lipca 2023 r.

Zmiana planu miejscowego, zgodnie z zakresem określonym w uchwale intencyjnej, dotyczy zmiany zapisów w zakresie zasad zagospodarowania terenu (odnośnie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej) w obowiązującym planie miejscowym przyjętym uchwałą Nr XXXI/254/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 kwietnia 2021 r. pod poz. 1333).

W toku realizacji inwestycji polegających na zagospodarowaniu placu wiejskiego i jego okolic wynikły problemy z wydzielaniem niewielkich fragmentów działek gminnych na poprawę zagospodarowania zabudowywanych działek. Ze względu na określone zbyt wysokie powierzchnie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej wydzielenie działek o niewielkiej powierzchni stało się niemożliwe. Z tego względu dla kilku terenów wykreślono przedmiotowy parametr.

3 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zmiana planu miejscowego umożliwia realizację zabudowy zgodnie z jego pierwotnymi założeniami. Niewątpliwie stanowi to krok w kierunku poprawy ładu przestrzennego w gminie.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W jego granicach nie występują złoża kopalin.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy dziedzictwa kulturowego i zabytków czy dóbr kultury współczesnej.

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)

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ani potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Możliwość realizacji podziałów na poprawę zagospodarowania działek zwiększa walory ekonomiczne obszaru.

3.7 Prawo własności

Możliwość realizacji podziałów na poprawę zagospodarowania działek zwiększa możliwości wykonywania prawa własności w zakresie dzielenia i zbywania fragmentów działek.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach zmiany planu miejscowego nie występują tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Poprawa możliwości w zakresie wydzielania działek stanowi realizację interesu publicznego.

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy rozwoju infrastruktury technicznej.

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

Wójt Gminy Jonkowo na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłosił o podjęciu Uchwały Nr XLVII/535/2023 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jonkowo, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także w prasie. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do zmiany planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

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

Zmiana planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. dor. w siedzibie Urzędu Gminy Jonkowo oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (<https://> <https://> (lokalizacja:).

W trakcie wyłożenia, w dniu r. o godz. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. Dyskusja publiczna odbyła się w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Jonkowo, Klonowa 2, 11-042 Jonkowo – pokój nr W dyskusji publicznej udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął w dniu r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego uwag.

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

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 o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego nie wpłynęły wnioski mieszkańców. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu uwag.* Ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania. W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia zmiany planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Przed podjęciem uchwały intencyjnej, Wójt Gminy Jonkowo wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego 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:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) 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,
 - b) 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.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy sytuowania nowej zabudowy.

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 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. W Analizie stanowiącej załącznik do uchwały wskazano potrzebę pilnej aktualizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przepisów dotyczących minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina Jonkowo z tytułu uchwalenia zmiany planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.