

UZASADNIENIE

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

**w sprawie uchwalenia 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 uwzględnienie 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) w 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo. Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr VIII/54/2019 Rady Gminy Jonkowo z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Obszar opracowania położony jest w południowej części miejscowości Jonkowo. Jest niezabudowany, ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz gazowej. Od południa obszar objęty planem miejscowym przylega do ul. Bratkowej, która jest drogą gminną. Obszar opracowania sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz od strony wschodnie z zabudową mieszkaniowo-usługową.

Plan miejscowy obejmuje działkę nr 77/31 obręb Jonkowo o powierzchni ok. 0,6 ha. Celem opracowania planu miejscowego jest rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Jonkowo.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą 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. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2000 r. Nr 5 poz. 56). Ww. plan miejscowy przeznaczają przedmiotowy obszar pod zieleń naturalną, oznaczoną symbolem ZN. Na wskazanym terenie obowiązywał zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych. Stąd też teren stanowił dotąd enklawę pośród zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bratkowej w Jonkowie.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono, po otrzymaniu wniosku właściciela działki nr 77/31 obręb Jonkowo. Wniosek dotyczył zmiany planu miejscowego z terenu przeznaczonego pod zieleń naturalną na teren pod zabudowę mieszkaniową. Dla działki wykonano również opinię geotechniczną dla potrzeb rozpoznania warunków gruntowo-wodnych.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**.

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. W obowiązującym Studium dla terenu objętego opracowaniem wskazano kierunek polityki przestrzennej – *zabudowa wielofunkcyjna*. W granicach ww. kierunku funkcje mieszkalna, usługowa i związana z produkcją i przedsiębiorczością są równorzędne.

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

§6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §18 projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MNW. 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 oraz ochrony złóż kopalin

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na danym terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, ani złoża kopalin.

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 2024 r. poz. 82).

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 obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary zabytkowe.

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

W §10 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie ustalono liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza teren pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla której takie miejsca nie będą realizowane.

W §12 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Obszarem opracowania objęto dz. nr 77/31 obręb Jonkowo, stanowiącą własność osób fizycznych.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W §10 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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 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 planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt obwieścił o podjęciu przez Radę Gminy Jonkowo Uchwały Nr VIII/54/2019 z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo. Poinformował o możliwości składania wniosków do

planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

W dalszym postępowaniu Wójt ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do w siedzibie Urzędu Gminy Jonkowo przy ulicy Klonowej 2, w dniach i godzinach pracy Urzędu. Projekt planu dostępny był do wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, na stronie ...

W trakcie wyłożenia, w dniu ... r. o godz. ... odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji

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

3.12 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, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

4 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

Wójt po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag/wniesiono uwagi.*

W wyniku realizacji zapisów planu miejscowego Gmina może liczyć na wpływy w postaci np. podatku od nieruchomości.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZECZ:

- 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.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie zasad realizowania zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. W przyległym do obszaru opracowania pasie drogowym ulicy Bratkowej znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i gazowa. Granicami planu miejscowego objęto działkę nr 77/31 obręb Jonkowo o powierzchni ok. 0,6 ha, która w obowiązującym planie miejscowym z 1999 r. była przeznaczona pod zieleń naturalną z zakazem wznoszenia obiektów kubaturowych. Teren stanowi enklawę pośród zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bratkowej w Jonkowie.

Nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – będą stanowiły kontynuację takiej zabudowy.

W Jonkowie funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 0,5 km (w linii prostej) od obszaru objętego planem miejscowym znajduje się stacja kolejowa. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 300 m przy ul. Lipowej. W granicach pasa drogowego ulicy Bratkowej możliwa jest realizacja chodników czy ścieżek rowerowych, tj. elementów ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

6 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, 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 miejscowy plan uchwalony Uchwałą 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. – w Analizie uznano za częściowo nieaktualny.

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 jednego z mieszkańców (wniosek składany wielokrotnie, data wpływu wniosku do Wójta Gminy Jonkowo: 20.02.2019 r., 06.03.2019 r., 20.01.2020 r.). Ustalenia planu miejscowego wprowadzą spójne zasady w zakresie kształtowania zabudowy i umożliwią realizację planowanych inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz ruch budowlany na obszarze opracowania planu miejscowego, realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wpłynie pozytywnie na rozwój gminy, a więc przyjęcie planu miejscowego należy uznać za w pełni zasadne.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.