

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

1 PODSTAWA PRAWNA

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

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo. 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 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.

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.

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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 ładu 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, informacje 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.

3.12 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, 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.

3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania. W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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 urządzone, 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).

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T. J. DZ. U. Z 2022 R. POZ. 503), ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

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.

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.