

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Jonkowo
z dnia roku**

**w sprawie 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;*
- 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.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w gminie Jonkowo, w centralnej części miejscowości Jonkowo. Teren opracowania obejmuje Plac 650-lecia Jonkowa oraz tereny położone przy ul. ks. Jana Hanowskiego. Teren posiada dostęp do drogi publicznej, jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, w większości jest zainwestowany. Sąsiedztwo stanowi zabudowa usługowa i mieszkaniowa.

Niniejszy plan obejmuje powierzchnię ok. 2,8 ha. W jego granicach znajduje się istniejąca zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest kontynuacja funkcji usługowych, wprowadzenie przeznaczenia pod parking i ustalenie terenu pod usługi publiczne.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr VI/37/2019 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 lutego 2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Dla obszaru w granicach uchwały intencyjnej nie obowiązuje plan miejscowy. Dotychczasowa zabudowa była realizowana na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Projektowany plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej z mieszkaniową jednorodziną, oznaczony symbolem UMN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) teren usług publicznych, oznaczony symbolem Ucp;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZU;
- 5) teren parkingu, oznaczony symbolem KS;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;

- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 8) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem KX.

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. W obowiązującym Studium dla terenów objętych 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-§30 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: UMN, U, Ucp, ZU, KS, KDZ, KDW, KX.

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 kulturowego. Zasady kształtowania krajobrazu określono w §8. W §18-§30 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: UMN, U, Ucp, ZU, KS, KDZ, KDW, KX. W §13 określono zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami UMN i U. Dla pozostałych terenów nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na to, że: tereny oznaczone symbolami Ucp i ZU – stanowią obszar jednej działki, a na terenie oznaczonym symbolem KS nie dopuszcza się zabudowy budynkami.

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 kulturowego. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody; nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne.

W planie ustalono, że na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

Przy opracowywaniu projektu planu nie wystąpiły przesłanki do ubiegania się o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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 nie występują obiekty objęte formą ochrony zabytków.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§12 odnosi się do 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. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Na rysunku planu oznaczono strefę ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza. W §14 określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych symbolami 1U i KS.

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 osób fizycznych, Powiatu Olsztyńskiego (drogi powiatowe), Gminy Jonkowo.

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 uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej, Komendą Policji, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego, Agencją Wywiadu.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W §10 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ, teren usług publicznych oznaczony symbolem Ucp.

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.

Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr VI/37/2019 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 lutego 2019 w sprawie przystąpienia do opracowania 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 mieszkańców.

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

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.01.2020 r. do 10.02.2020 r. w siedzibie Urzędu.

W trakcie wyłożenia, 27.01.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji nie zjawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 24.02.2020 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag na piśmie z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło jedno pismo z 5 uwagami. Wójt Gminy Jonkowo w całości odrzucił uwagi i przedstawił Radzie Gminy listę nieuwzględnionych uwag. Radni na sesji Rady Gminy, która odbyła się 11 sierpnia 2020 r., nie zgodzili się ze stanowiskiem Wójta i przegłosowali przyjęcie pierwszej uwagi, po czym uchwalili miejscowy plan Uchwałą Nr XXIII/147/2020 Rady Gminy Jonkowo z dnia 11 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo. Pierwsza uwaga dotyczyła „Utworzenia dojazdu od strony ul. Ogrodowej do planowanego parkingu usytuowanego pomiędzy ul. Hanowskiego a ul. Ogrodową”.

Dokumentacja planistyczna dotycząca ww. uchwały została doręczona organowi nadzoru, w celu oceny jej zgodności z przepisami prawnymi w dniu 22 października 2020 r. W ocenie organu nadzoru przy podejmowaniu uchwały doszło do istotnego naruszenia obowiązującego prawa, polegającego na naruszeniu trybu sporządzania planu miejscowego poprzez niedopełnienie dyspozycji art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wojewoda Warmińsko-Mazurski stwierdził nieważność Uchwały Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr PN.4131.420.2020 z dnia 18 listopada 2020 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego 19 listopada 2020 r. pod poz. 4658.

Wójt Gminy Jonkowo podtrzymał swoje stanowisko w sprawie nieuwzględnienia uwag i ponownie wyłożył plan do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.12.2020 - 20.01.2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Jonkowo oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej: <http://bip.jonkowo.pl/>.

W trakcie wyłożenia, 13.01.2021 r. w godzinach 13⁰⁰-14⁰⁰ odbędzie się dyskusja publiczna realizowana za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej. Uwagi do Wójta można składać w formie papierowej (na adres: Urząd Gminy Jonkowo, ul. Klonowa 2, 11-042 Jonkowo) lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej (na adres mailowy: biuropodawcze@jonkowo.pl) z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do 3.02.2021 r. Do wyłożonego ponownie projektu XXX uwagi. Uwagi uwzględniono/uwag nieuwzględniono.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Przestrzennej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

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.

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, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

Ponadto do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło jedno pismo z 5 uwagami. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu nie przybyły osoby zainteresowane. Projekt wyłożono ponownie do publicznego wglądu, co opisano w pkt 3.11. niniejszego uzasadnienia. *Do ponownie wyłożonego projektu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.*

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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**.

5 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 VI/37/2019 z dnia 27 lutego 2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w miejscowości Jonkowo przy ul. Hanowskiego i Placu 600-lecia Jonkowa. W jego granicach znajduje się istniejąca zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa. W granicach obszaru objętego planem znajdują się fragmenty dróg powiatowych (tereny oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ). Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest kontynuacja funkcji usługowych, wprowadzenie przeznaczenia jednego z terenów pod parking i ustalenie terenu pod usługi publiczne.

Obszar w granicach planu jest uzbrojony w sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągową, sieć gazową, sieć elektroenergetyczną. Na terenie oznaczonym w planie symbolem Ucp zlokalizowany jest przystanek autobusowy. Na obszarze nie planuje się nowych terenów mieszkaniowych. Na terenach oznaczonych symbolami UMN dopuszcza się funkcję łączoną tj. mieszkalno-usługową lub usługową.

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 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Projekt planu przewiduje przede wszystkim tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową. Obszar zlokalizowany jest w centrum miejscowości Jonkowo, wprowadzenie rozwiązań wpłynęło pozytywnie na rozwój gminy poprzez ustalenie nowych terenów pod zabudowę usługową w ścisłym centrum miejscowości, zabezpieczenie terenów pod usługi publiczne oraz miejsca pod parkingi.

W planie w §14 uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową. W §10 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ oraz teren usług publicznych oznaczony symbolem Ucp. Wskazano, że należy dostosować budynki i zagospodarowanie terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

7 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.