

UZASADNIENIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty

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

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty.

Opracowaniem objęto obszar położony na granicy obrębów Warkały i Giedajty, gmina Jonkowo. Obszar jest częściowo zabudowany. Występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa. W północnej części obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 527. Od zachodu obszar graniczy z nowo powstającym osiedlem domów jednorodzinnych, dla którego obowiązuje plan miejscowy. Od strony południowej oraz wschodniej obszar graniczy z terenami leśnymi bądź użytkowanymi rolniczo.

Planem miejscowym objęto powierzchnię ok. 8,7 ha. Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest stworzenie spójnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z zaprojektowaniem ciągów komunikacyjnych.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XLVIII/386/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty, zmienioną Uchwałą Nr LXI/489/2023 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 marca 2023 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty. Uchwałą zmieniającą z marca 2023 r. zmniejszono granice obszaru objętego planem miejscowym.

Dla obszaru nie został dotąd podjęty żaden plan miejscowy. Projektowany plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**;

- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 6) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

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., 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 terenów objętych opracowaniem wskazano kierunek polityki przestrzennej – *postulowana strefa zainwestowania jednostek osadniczych – mieszkalno-usługowa*.

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. W §18-§23 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, U, KDG, KR, RZM, L.

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. W §18-§23 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MNW, U, KDG, KR, RZM, L. W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów MNW i U.

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. Na danym terenie występują grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie przedmiotowych gruntów w projekcie miejscowego planu to „L – teren lasu”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na terenach objętych planem nie występują grunty rolne klas I-III.

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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

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)

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDG. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

§12 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

W §15 określono liczbę 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 mając 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. Grunty objęte planem miejscowym stanowią głównie własność osób fizycznych. Teren drogi wojewódzkiej to własność Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Zarząd Dróg Wojewódzkich).

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 w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W §10 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDG. Nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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.

W sierpniu 2022 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XLVIII/386/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców. Dnia 29 marca 2023 r. Rada Gminy Jonkowo przyjęła Uchwałę Nr LXI/489/2023 zmniejszającą granice obszaru objętego planem miejscowym. Wójt nie ponawiał etapów określonych w Art. 17 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Następnie Wójt po uzyskaniu wymaganych Ustawą opinii i uzgodnień – poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/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, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 lipca 2023 r. do 2 sierpnia 2023 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 17 lipca 2023 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji nie zjawili się mieszkańcy. Termin na składanie uwag upłynął 16 sierpnia 2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Do wyłożonego projektu planu miejscowego 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, 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

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego nie zjawiły się żadne osoby zainteresowane.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.9 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – 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.

4.1 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.**

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XLVIII/386/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warkały i Giedajty, którą następnie zmieniono Uchwałą Nr LXI/489/2023 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 marca 2023 r.

Obszar opracowania położony jest przy drodze wojewódzkiej o numerze 527. Na terenie zlokalizowane jest gospodarstwo rolne, budynek handlowo-usługowy (Okręgowa Stacja Kontroli Pojazdów) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Większość obszaru jest niezagospodarowana. W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową. Projektowane przeznaczenie będzie stanowiło kontynuację zabudowy występującej w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym.

Dla obszaru opracowania nie podjęto dotąd planu miejscowego – zabudowa realizowana jest zatem na podstawie wydawanych Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dalej WZ). Wydane dotąd WZ dotyczyły budowy m.in. budynku mieszkalnego jednorodzinnego czy budynku okręgowej stacji kontroli pojazdów.

W miejscowościach Warkały i Giedajty funkcjonuje transport zbiorowy. W planie miejscowym wyznaczono tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych. W granicach planu miejscowego znajduje się droga wojewódzka o numerze 527.

Teren ma dostęp do sieci: gazowej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej, wodociągowej.

5 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATA 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 Uchwałą 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”.

Dla obszaru opracowania nie podjęto dotąd planu miejscowego – zabudowa realizowana była na podstawie wydawanych Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W ww. Analizie nie wskazano wytycznych dla obszarów dla których nie obowiązują plany miejscowe, odniesiono się jedynie do tych obowiązujących.

Projekt planu miejscowego przewiduje obszar pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług oraz teren zabudowy zagrodowej. Biorąc pod uwagę rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie jest w pełni zasadna.

W §10 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDG. Wskazano, że należy dostosować zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

W §15 określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.