



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 22 września 2025 r.

Poz. 3404

UCHWAŁA NR XXI/118/2025 RADY GMINY JONKOWO

z dnia 29 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i Uchwały Nr LXXV/646/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, zwany dalej planem miejscowym.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono w Uchwale Nr LXXV/646/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać żaden element budynku;

- 2) teren – obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §5.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **KP-ZP**;
- 6) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych w zabudowie;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-24.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - c) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego symbolem MNW – jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych zawartych w §18-24.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary zabytkowe;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych zawartych w §18-24.

§ 10. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające oznaczone symbolami KDD i KDL.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych zawartych w §18-24.

§ 12. Ustalenia dotyczące 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1 200 m²,
 - b) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości zabudowań uwzględniające przepisy odrębne;
- 2) zakaz lokalizowania budynków ustalono dla terenów oznaczonych symbolami: 1KP-ZP, 1ZN, 2ZN, 1ZP.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się 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;
- 2) infrastrukturę techniczną, o której mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami ZP, ZN, KR, KDD i KDL;
- 3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, które można lokalizować na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków: systemem kanalizacji sanitarnej,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych:
 - wody opadowe z powierzchni dachów, terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania,
 - pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) obsługa telekomunikacyjna: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej - obowiązują przepisy odrębne;
- 6) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w obszarze aglomeracji Jonkowo wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jonkowo;
- 8) dostępność komunikacyjna terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §18-24;
- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) miejsca do parkowania należy zapewnić na działce budowlanej stanowiącej teren inwestycji,
 - c) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - d) nie ustala się miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 16. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 17. Stawka procentowa opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką w odcieniu czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w tym odcieniu;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,04 do 0,2,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m²,
- f) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 9;

4) dostępność komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 1KDD,
- c) terenów oznaczonych symbolami 3MNW, 4MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KR:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zakaz realizacji zjazdu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KP-ZP:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR.

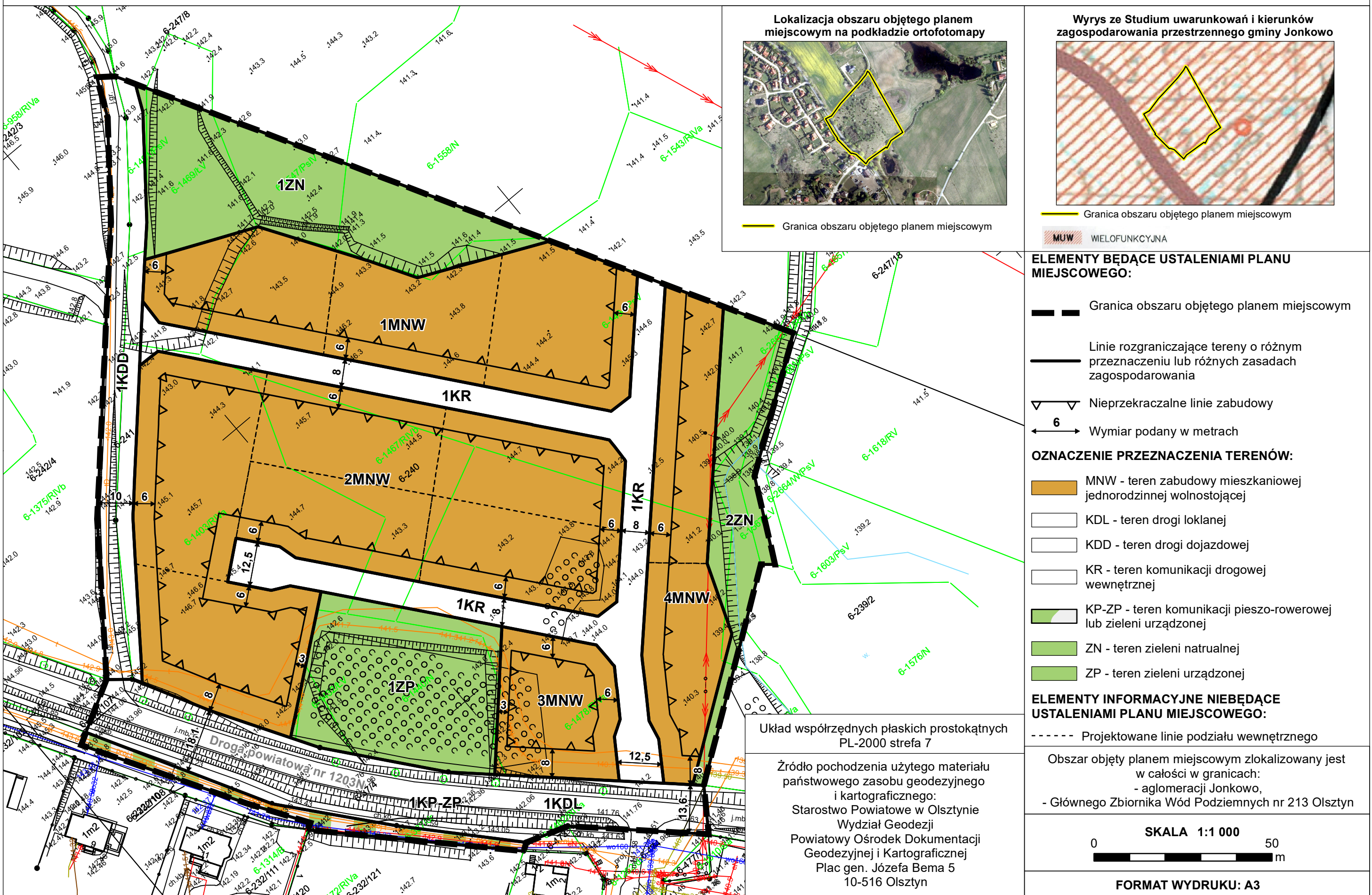
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zieliński



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/118/2025

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) Rada Gminy Jonkowo rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/118/2025

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 sierpnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242)

Wójt Gminy Jonkowo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXI/118/2025

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 sierpnia 2025 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.*

Zgodnie z ustawą 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) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. 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 LXXV/646/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Obszar opracowania obejmuje działkę nr 240 oraz fragmenty działek nr 241 i 37/4, obręb Jonkowo, przy drodze powiatowej nr 1203N (ul. Klonowa). Obecnie obszar stanowią niezagospodarowane tereny zielone, gdzieśkolwiek porośnięte krzewami. Występują pojedyncze drzewa oraz skupiska drzew. Przy ul. Klonowej znajduje się niewielki teren podmokły. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru przebiega rów. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, otwarte tereny zielone oraz tereny użytkowane rolniczo.

Plan miejscowy obejmuje powierzchnię ok. 2,77 ha. Głównym celem jego sporządzenia jest umożliwienie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

Dla przedmiotowego obszaru w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;

- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem KP-ZP;
- 6) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP.

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 planem miejscowym wskazano kierunek polityki przestrzennej – MUW – zabudowa wielofunkcyjna. Na tych terenach przyjmuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się realizacje po opracowaniu planów miejscowych na nowych terenach zabudowy wielofunkcyjnej tj. mieszkalnej, usługowej, oraz produkcyjnej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że wynikające z nowego planu miejscowego przeznaczenie będzie zgodne z polityką przestrzenną gminy.

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-§24.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz wraz z układem komunikacyjnym wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 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-§24 projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolami: MNW, KDL, KDD, KR, KP-ZP, ZN, ZP. W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

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).

Na obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej oraz zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją. W przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy, poza granicami prawnych form ochrony przyrody. Głównym celem jego sporządzenia jest umożliwienie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 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.

3.6 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

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 granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające oznaczone symbolami KDD i KDL.

W §12 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem położony jest natomiast w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne.

W §15 nie ustalono miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz tereny komunikacji, dla których ww. miejsca nie będą realizowane.

3.7 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.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Obszarem opracowania objęto działkę nr 240 oraz fragmenty działek nr 241 i 37/4, obręb Jonkowo, stanowiące własność osób fizycznych, powiatu oraz gminy.

3.9 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 bezpieczeństwa Państwa.

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

3.10 Potrzeby interesu publicznego

W §10 wskazano, że granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające oznaczone symbolami KDD i KDL.

3.11 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.

3.12 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 zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Ogłoszenie:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaną zmianą;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Wójt Gminy Jonkowo ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 20 grudnia 2024 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);

- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym planem miejscowym;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 30 grudnia 2024 r. do 26 stycznia 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Jonkowo;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 9 stycznia 2025 r. o godz. 17.00

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.

3.13 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.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

3.16 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

Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu wpłynęła 1 uwaga. Składający uwagę wnioskował o zmianę przeznaczenia z terenu 1MNW na 1ZN z uwagi, że na wskazanym terenie znajduje się rów melioracyjny odprowadzający wody gruntowe z sąsiedniej działki.

Dodatkowo wskazał, że na przedmiotowej działce występują niezainwentaryzowane drenaże melioracyjne, które są ukierunkowane w stronę zbiornika wodnego zlokalizowanego na działce nr 247/5 obręb Jonkowo, gmina Jonkowo. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ rezygnacja z realizacji zabudowy na przedmiotowym terenie (1MNW) nie rozwiąże problemu odprowadzania wód - pozostaje bowiem droga oznaczona symbolem 1KR, której realizacja jest możliwa jedynie w obecnej lokalizacji. Włączenie ww. drogi do drogi oznaczonej symbolem 1KDD bliżej zjazdu na drogę powiatową byłoby niebezpieczne. Należy również zwrócić uwagę na występujące w granicach drogi oznaczonej symbolem 1KR obniżenie terenu, które będzie wymagało drenażu.

Dodatkowo w §7 części tekstowej planu miejscowego wprowadzono stosowne zapisy m. in. zapewniające ochronę spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej oraz ochronę istniejących systemów melioracyjnych – co oznacza, że każde działanie inwestycyjne, które spowoduje zalewanie innych terenów będzie nielegalne.

Należy również pamiętać, że zmiana przeznaczenia z 1MNW na 1ZN doprowadzi do rezygnacji z wydzielania 3 działek, a co za tym idzie zmniejszy się wzrost przychodów podatkowych do budżetu gminy.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.17 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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 (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.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Jonkowo Uchwały Nr LXXV/646/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo.

Plan miejscowy wyznacza nowe tereny pod zabudowy mieszkaniową jednorodzinną: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW.

Granicami opracowania objęto działkę nr 240 oraz fragmenty działek nr 241 i 37/4, obręb Jonkowo, przy drodze powiatowej nr 1203N (ul. Klonowa). Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 2,77 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego jest on niezabudowany. Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru. Sporządzenie planu miejscowego umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Południową część obszaru objętego planem miejscowym stanowi fragment drogi powiatowej nr 1203N (ul. Klonowa). Dodatkowo przez jego zachodnią część przebiega publiczna droga gminna. W ich

granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych. W Jonkowie znajduje się stacja kolejowa. W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest również przystanek autobusowy w odległości 700 m.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej, natomiast w przyległym do obszaru pasie drogowym znajdują się sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz gazowa.

Głównym celem jego sporządzenia jest umożliwienie wprowadzenia głównej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym.

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. Załącznik do Uchwały stanowi opracowanie pt.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jonkowo”. W analizie nie odniesiono się do analizowanego obszaru objętego planem miejscowym, ponieważ analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jonkowo podjęto w 2023 r., natomiast uchwałę intencyjną podjęto w 2024 r.

Sporządzenie planu miejscowego związane jest głównie z wprowadzeniem nowej zabudowy mieszkaniowej oraz nowego układu komunikacyjnego. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą będą stanowiły kontynuację takiej zabudowy. Plan miejscowy realizowany będzie na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W §10 wskazano, że granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające oznaczone symbolami KDD i KDL.

W §15 nie ustalono miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz tereny komunikacji, dla których ww. miejsca nie będą realizowane.

Uchwalenie planu miejscowego pozytywnie wpłynie na rozwój gminy.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, dopiero po realizacji planowanej inwestycji, poprzez wzrost przychodów podatkowych.