



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 8 grudnia 2025 r.

Poz. 4710

### UCHWAŁA NR XXIV/133/2025 RADY GMINY JONKOWO

z dnia 29 października 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i Uchwały Nr LXXXV/647/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo, uchwała 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo, zwany dalej planem miejscowym.

**§ 2. 1.** Granice obszaru objętego planem miejscowym określono w Uchwale Nr LXXXV/647/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo.

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;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do 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 uchwały.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – ilekroć w uchwale mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać żaden element budynku, linię tę mogą przekraczać z zachowaniem przepisów odrębnych:

- a) schody,
  - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
- 2) teren – ilekroć w uchwale mowa o terenie, należy przez to rozumieć 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. 1.** 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.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element będący ustaleniem planu miejscowego, obowiązujący na podstawie przepisów odrębnych: granica występowania obszarów wodno-błotnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**.

**§ 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.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 2) w obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
  - a) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu,
  - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny,
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
  - e) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 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 poziom hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego symbolem MNW, zgodnie z przepisami odrębnymi: jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

**§ 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.

**§ 10.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

**§ 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) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz podmiejski i osadniczy o kodzie i podtypie 28-842.81-20 (8d);
- 3) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Dajtki k/Olsztyna w gminie miejskiej Olsztyn;
- 5) na terenie, o którym mowa w pkt 4 ustala się:
  - a) wysokość obiektów budowlanych (w tym wszelkich urządzeń umieszczanych na tych obiektach takich jak: kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia) oraz obiektów naturalnych należy ograniczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §7.

**§ 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: 1200 m<sup>2</sup>,
  - 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) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono granicę występowania obszarów wodno-błotnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu – obowiązują zasady określone w §7;

2) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości zabudowań uwzględniające przepisy odrębne.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, 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) nową infrastrukturę techniczną, o której mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, które to przyłącza i elementy można realizować dowolnie na działce budowlanej;
- 4) zasady określone w pkt 2-3 nie kolidują z ochroną terenu w granicach występowania obszarów wodno-błotnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu i pozostają wolne od wszelkich form zagospodarowania;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków: systemem kanalizacji sanitarnej,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych:
    - wody opadowe z powierzchni dachów, terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora,
    - 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;
- 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: obowiązują przepisy odrębne;
- 7) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w obszarze aglomeracji Olsztyn wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Jonkowo;
- 9) dostępność komunikacyjna terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §18;
- 10) 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 realizować w granicach własnej działki budowlanej w granicach terenu,
  - c) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe.

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

**§ 17.** Stawkę procentową 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 terenu oznaczonego symbolem MNW.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) istniejący zbiornik wodny utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) 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 dachówko podobnym w tym odcieniu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>,
  - f) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 10;
- 5) dostępność komunikacyjna: z drogi gminnej oraz drogi wewnętrznej zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Dajtki/Olsztyna – obowiązują zasady określone w §12.

**§ 19.** W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc: Uchwała Nr XXXII/237/01 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części miejscowości Gutkowo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 25 października 2001 r., nr 110 poz. 1536).

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

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

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

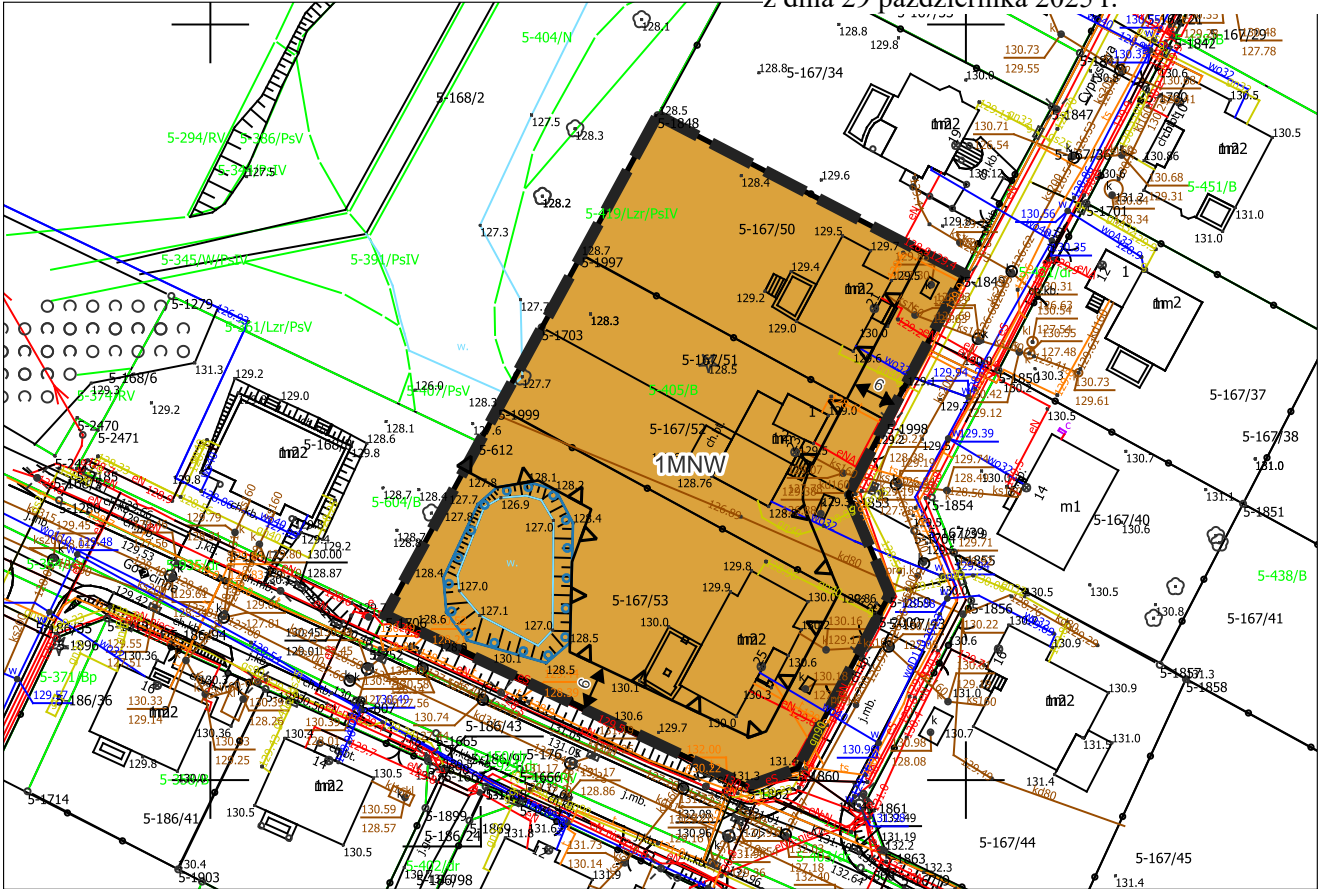
Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Zieliński**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/133/2025

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GUTKOWO** Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 października 2025 r.



**ELEMENTY BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:**

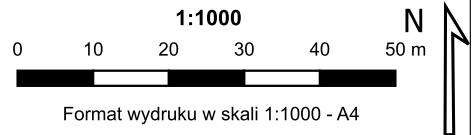
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach

**Określenie przeznaczenia terenu:**

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

**ELEMENT BĄDĄCY USTALENIEM PLANU MIEJSCOWEGO,**

- OBYWĄZUJĄCY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- Granica występowania obszarów wodno-błotnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:  
PL-2000 Strefa 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:  
Starostwo Powiatowe w Olsztynie  
Wydział Geodezji  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
ul. plac Generała Józefa Bema 5, 10-516 Olsztyn

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny,
- powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Dajtki k/Olsztyna - 230 m n.p.m,
- aglomeracji Olsztyn.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jonkowo

- Granica obszaru objętego planem miejscowym

**MU** MIESZKALNO-USEWOGOWA  
OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU  
 OBSZAR CH. KRAJ. DOLINY ŚRODKOWEJ ŁYNY  
 OBSZAR CH. KRAJ. DOLINY PASŁĘKI



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/133/2025  
Rady Gminy Jonkowo  
z dnia 29 października 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Jonkowo rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 XXIV/133/2025

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 29 października 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXIV/133/2025**  
**Rady Gminy Jonkowo**  
**z dnia 29 października 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo**

**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 z późn. zm.) - 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.

**WSTĘP**

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo. Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXXV/647/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo.

Obszar planu miejscowego obejmuje działki nr 167/50, 167/51, 167/52 oraz 167/53, obręb Gutkowo, o łącznej powierzchni ok. 0,38 ha. Obszar położony jest między ulicami Gościnną i Cyprysową. Na obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ogródkami przydomowymi. W sąsiedztwie znajduje się tożsama zabudowa.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXII/237/01 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części miejscowości Gutkowo. Zgodnie z tym planem obszar opracowania przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem MN oraz tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem ZN - zieleń naturalna.

Celem opracowania planu miejscowego jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze. Ze względu na obowiązujący plan miejscowy, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/237/01 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 sierpnia 2001 r., działki wchodzące w skład obszaru są częściowo wyłączone z możliwości zabudowy z powodu wprowadzenia na tym terenie oznaczenia ZE.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 planem miejscowym wskazano kierunek polityki przestrzennej – MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że wynikające z nowego planu miejscowego przeznaczenie będzie zgodne z polityką przestrzenną gminy.

## **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 oraz zmniejszenia podatności na zmianę klimatu**

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na danym terenie nie występują 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).

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. Obszar opracowania objęty jest obowiązującym planem miejscowym umożliwiającym realizację zabudowy oraz jest już zabudowany budynkami mieszkaniowymi.

Granicami planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej. Głównym celem opracowania planu miejscowego jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na całym projektowanym obszarze. 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.

### **3.4 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 (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 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. Obszar objęty planem położony jest natomiast w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Dajtki w gminie wiejskiej Olsztyn.

### **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. 167/50, 167/51, 167/52 oraz 167/53, obręb Gutkowo, stanowiące 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 LXXV/647/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo. 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.

Następnie Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informacje o sposobie, miejscu i terminie prowadzenia konsultacji społecznych Wójt ogłosił, nie później niż w dniu ich rozpoczęcia tj. do 7 lipca 2025 r. Ogłoszenie:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na obszarze objętym planem miejscowym;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy <https://www.jonkowo.pl/> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jonkowo <https://bip.jonkowo.pl/>.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 7 lipca 2025 r. do 4 sierpnia 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która była dostępna na stronie internetowej BIP Gminy Jonkowo: <https://bip.jonkowo.pl/>;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 23 lipca 2025 r. o godz. 17:00 w siedzibie Urzędu Gminy w Jonkowie, ul. Klonowa 2, 11-042 Jonkowo, pokój nr 6.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. W spotkaniu otwartym nie uczestniczyli mieszkańcy. Na ankietę odpowiedziało 5 osób. Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

### **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.

**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.

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 dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gutkowo”.

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.

**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.

Granicami planu miejscowego objęto obszar złożony z czterech działek o łącznej powierzchni ok. 0,38 ha, które znajdują się przy ul. Cyprysowej i ul. Gościnnej w obrębie geodezyjnym Gutkowo. Głównym celem opracowania planu miejscowego było ustalenie zasad realizowania zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na całym obszarze. Ze względu na obowiązujący plan miejscowy, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/237/01 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 sierpnia

2001 r., działki wchodzące w skład obszaru były częściowo wyłączone z możliwości zabudowy z powodu wprowadzenia na tym terenie oznaczenia ZN - zieleń naturalna.

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 przyległym do obszaru opracowania pasie drogowym znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa oraz telekomunikacyjna.

W gminie Jonkowo funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 1,5 km (w linii prostej) od obszaru objętego planem miejscowym znajduje się stacja kolejowa Olsztyn Gutkowo. W odległości ok. 300 metrów, przy ulicy Gościnniej znajduje się przystanek autobusowy. W granicach pasa drogowego ulicy Gościnniej poprowadzone są również chodniki oraz ścieżka rowerowa, tj. elementy ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

#### **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 XXXII/237/01 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części miejscowości Gutkowo – w Analizie uznano za częściowo nieaktualny.

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.

#### **WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: wpływami z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli. Podsumowując, uchwalenie planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy Jonkowo.