



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 11 września 2026 r.

Poz. 3523

Podpisany przez:

Magdalena Madejska

Data: 11.09.2026 08:37:33



UCHWAŁA NR XXXV/200/2026 RADY GMINY JONKOWO

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo przy ul. Leśnej

Na podstawie podstawy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 z późn. zm.) i Uchwały Nr VI/50/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo przy ul. Leśnej, 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 przy ul. Leśnej, zwany dalej planem miejscowym.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono w Uchwale Nr VI/50/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo przy ul. Leśnej.

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 zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać żaden element budynku;

- 2) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°.

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 element będący ustaleniem planu miejscowego, obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne nr 22 (AZP 23-59), ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **UE-US-UK**;
- 2) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19-20.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-US-UK należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 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) 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.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych, zawartych w §19-20.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 22 (AZP 23-59), ujęte w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych zawartych w §19-20.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1UE-US-UK;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-US-UK;
- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 11. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem 1UE-US-UK.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych zawartych w §19-20.

§ 13. 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) w graniach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 1;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz:
 - a) wiejski o kodzie i podtypie 28-842.81-88 (6d),
 - b) podmiejski i osadniczy o kodzie i podtypie 28-842.81-89 (8c);
- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 14. 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 na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-US-UK
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji ± 30°.

§ 15. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak, i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne;
- 2) zakaz lokalizowania budynków ustalono dla terenu oznaczonego symbolem 1Z.

§ 16. 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 i ustaleń planu miejscowego;
- 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;
- 4) istniejąca infrastruktura techniczna i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać rozbiórce i remontom;
- 5) 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,
 - wody zanieczyszczone z powierzchni dachów, terenów utwardzonych, parkingów należy poddać podczyszczeniu,
 - pozostałe zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych 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 Jonkowo 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 oznaczonego symbolem 1UE-US-UK zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §19;
- 10) zasady w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1UE-US-UK należy zapewnić minimum 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych w obiektach usług,
 - b) miejsca do parkowania należy realizować na działce budowlanej stanowiącej teren inwestycji;
 - c) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić:

- minimum 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- minimum 2 miejsca – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
- minimum 3 miejsca – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- minimum 4% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

§ 18. 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 0,1% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UE-US-UK**:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren elektrowni słonecznej;
- 3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie na potrzeby prowadzenia na terenie działalności usługowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 15,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - geometria dachów: dowolna,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę,
 - kolorystyka dachów: odcienie czerwieni,
 - tیرت drugie i trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - e) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 22 (AZP 23-59), ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 1.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1Z**:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni;
- 2) urządzenie melioracji wodnych utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu oraz zachować jego drożność;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

- 5) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 6) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego;
- 7) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 22 (AZP 23-59), ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 1.

§ 21. W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała Nr XXIII/121/2012 Rady Gminy Jonkowo z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jonkowo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 30 maja 2012 r., poz. 1714).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

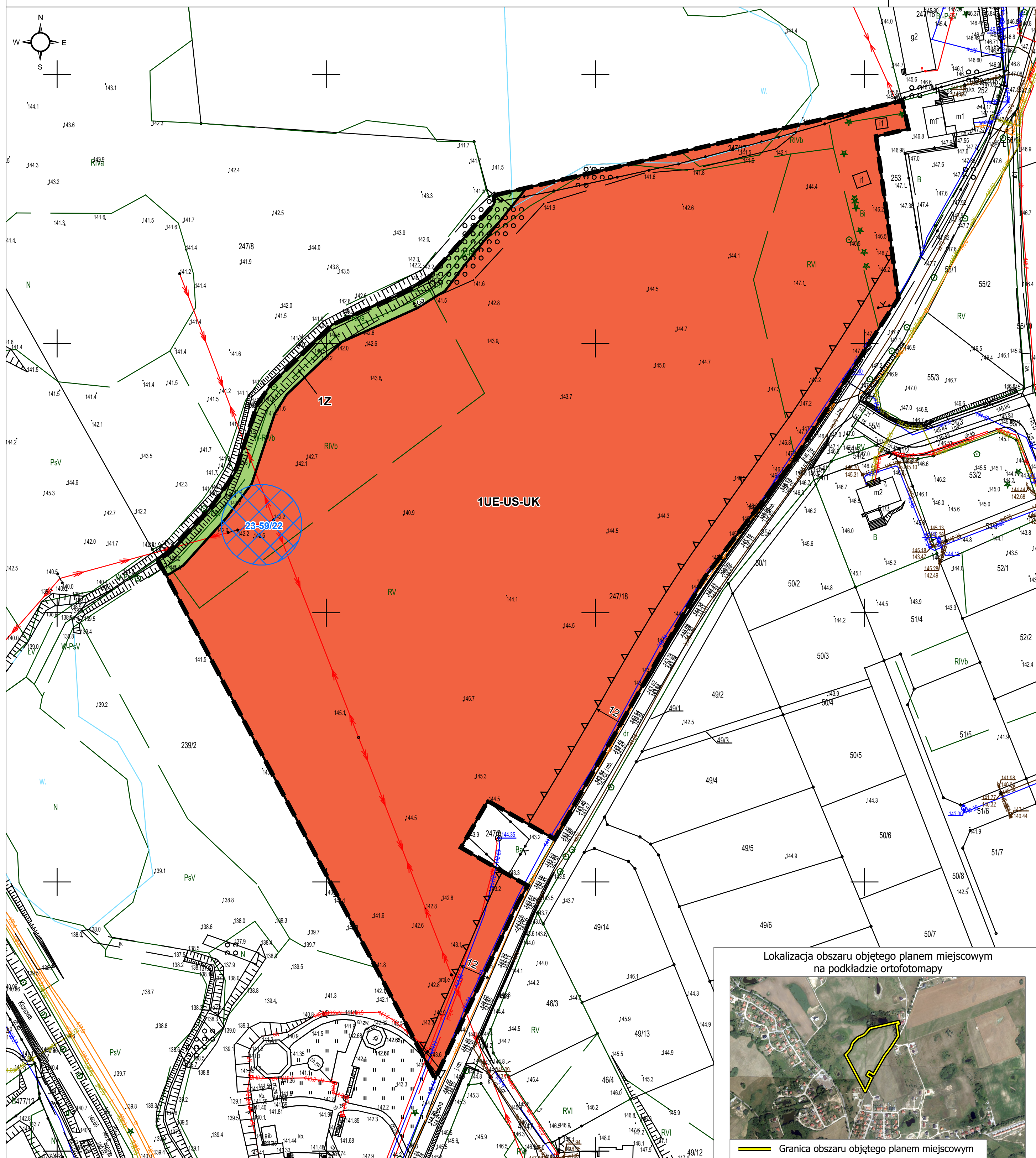
§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 24. 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 .../.../...
RADY GMINY JONKOWO
Z DNIA 2026 R.



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

 UE-US-UK - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki

23-59/22 Stanowisko archeologiczne nr 22 (AZP 23-59), ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

Format wydruku w skali 1:1 000 - 42cm x 60cm

— Granica obszaru objętego planem miejscowym

— Granica obszaru objętego planem miejscowym

 DROGI UKŁADU NADRZĘDNEGO  WIELOFUNKCYJNA
 DROGA WOJEWÓDZKA NR 527
 DROGI UKŁADU PODSTAWOWEGO
 DROGI POWIATOWE(1368N)-NR DROGI
 DROGI UKŁ. PODSTAWOWEGO PROJEKTOWANE SA W KLASIE TECH
 ISTNIEJĄCE LINIE 110kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/200/2026

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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 2026 r. poz. 538 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 2026 r. poz. 662) 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 XXXV/200/2026

Rady Gminy Jonkowo

z dnia 31 sierpnia 2026 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo przy ul. Leśnej, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

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 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.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo przy ul. Leśnej. Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr VI/50/2024 Rady Gminy Jonkowo z dnia 27 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo przy ul. Leśnej.

Obszar opracowania obejmuje działkę nr 247/17 oraz 247/18, w obrębie Jonkowo, przy ulicy Leśnej (publiczna droga gminna 157013N), o łącznej powierzchni ok. 4,8 ha. Obecnie obszar stanowią niezagospodarowane tereny zielone oraz dwa budynki o łącznej powierzchni 43 m². Wzdłuż zachodniej granicy obszaru przebiega rów melioracyjny. Sąsiedztwo stanowią głównie niezagospodarowane tereny zielone i rolne, na południe od obszaru opracowania występuje obszar służący rekreacji mieszkańców (tzw. Amfiteatr przy ul. Leśnej) a dalej zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr XXIII/121/2012 Rady Gminy Jonkowo z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jonkowo (Dz. Urz. Woj. Warm. -Maz. z 30 maja 2012 r., poz. 1714). Obowiązujący plan miejscowy ustala przeznaczenie pod teren sportu i rekreacji (1US), teren usług oświatowych (2UO) oraz teren wód powierzchniowych (3WS). Głównym celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest ujednolicenie parametrów zabudowy dla całego obszaru, dostosowanie ich do aktualnych potrzeb, a także umożliwienie realizacji usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **UE-US-UK**;
- 2) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**.

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 obszaru objętego planem miejscowym wskazano kierunek polityki przestrzennej – MUW – zabudowa wielofunkcyjna. Na

tych terenach dopuszcza się realizację 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

§6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ład przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19-20.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki z zabezpieczeniem terenów pod zieleń wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 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. W §19-20 projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1UE-US-UK oraz 1Z. W §14 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. Obszar zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Olsztyn.

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 ujednolicenie parametrów dla całego obszaru oraz wprowadzenie możliwości realizacji funkcji usługowych edukacji lub sportu lub kultury. 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 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 22 (AZP 23-59), ujęte w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W §9 wskazano zasady ochrony zabytków występujących w granicach planu miejscowego.

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, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolem 1UE-US-UK. W §16 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 247/18, obręb Jonkowo, która stanowi własność gminy oraz działkę nr 247/17 stanowiącą własność osoby prywatnej.

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 przestrzeni publicznych stanowią linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem 1UE-US-UK. Nakazano dostosowanie budynków i zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych. W §11 ustalono granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UE-US-UK.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §16 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 sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, 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 siedzibie Urzędu Gminy Jonkowo;
- 3) udostępniono na stronie 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 15 maja 2026 r.

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w siedzibie Urzędu Gminy Jonkowo;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 15 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 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 26 maja 2026 r. o godz. 16:00 w sali nr 6 Urzędu Gminy Jonkowo, ul. Klonowa 2, 11-042 Jonkowo.

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 §16 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 zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

Wójt po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. W trakcie trwania konsultacji mieszkańcy nie złożyli uwag do planu miejscowego, na ankietę odpowiedzieli 2 osoby. Nikt nie uczestniczył w spotkaniu otwartym.

Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo przy ul. Leśnej. Plan miejscowy dotyczy jedynie ujednolicenia parametrów zabudowy dla całego obszaru oraz dostosowanie ich do aktualnych potrzeb, a także umożliwienie realizacji usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Jonkowo przy ul. Leśnej zostało uzgodnione z:

- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo z dnia 8 sierpnia 2025 r., znak WOOS.411.66.2025.MP);
- 2) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie (pismo z dnia 23 lipca 2025 r. znak ZNS.9022.3.59.2025.PS).

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.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest ujednolicenie parametrów zabudowy dla całego obszaru, dostosowanie ich do aktualnych potrzeb, a także umożliwienie realizacji funkcji terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki. W związku z powyższym plan miejscowy nie przeznacza terenu pod nową zabudowę mieszkaniową.

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.

Zgodnie z treścią ww. Analizy obowiązujący na opracowywanym obszarze plan miejscowy, uchwalony Uchwałą Nr XXIII/121/2012 Rady Gminy Jonkowo z dnia 26 kwietnia 2012 r. uznaje się za aktualny.

Sporządzenie planu miejscowego związane jest z ujednoliceniem wskaźników oraz przeznaczeń dla obszaru objętego planem miejscowym.

W §10 wskazano, że granice przestrzeni publicznych stanowią linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem 1UE-US-UK. Nakazano dostosowanie budynków i zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych. W §16 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W związku z tym, że większość obszaru objętego planem miejscowym stanowi własność Gminy Jonkowo, uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie na zwiększenie wpływów z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli.