

UCHWAŁA NR XLIII/347/2022
RADY GMINY JEŻEWO

z dnia 24 marca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie
ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo, zwany dalej planem, w granicach określonych uchwałą nr XXXII/255/2021 Rady Gminy Jeżewo z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo.

2. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenie objętym planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. W realizacji planu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy odrębne wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, składającym się kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary (w metrach);
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej;
- 6) symbol identyfikujący tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w §1.1. niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, gromadzenia i odprowadzania wód opadowych i systemów drenażowych, zaopatrzenia w wodę; dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników;
- 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych,
 - c) okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - d) daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
 - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz infrastruktury technicznej;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni o szerokości terenu minimum 15,0 m, pełniący funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występujący w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji;
- 7) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarze objętym planem

§ 6. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1RU:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) biogazownia rolnicza wyłącznie na potrzeby obsługi funkcji podstawowej terenu,
 - c) wewnętrzna komunikacja drogowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się zabudowę przekraczającą granice pomiędzy działkami wewnątrz terenu;

- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) zakaz zmiany stosunków wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenia wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu według przeznaczenia terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się usuwanie zadrzewień i zakrzewień w zakresie niezbędnym dla realizacji ustaleń planu oraz prawidłowego funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: należy stosować wymogi przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) dopuszcza się:
 - a) realizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą, w tym produkcją zwierzęcą o obsadzie nieprzekraczającej 1000 DJP inwentarza;
 - b) realizację obiektów i instalacji biogazowni rolniczej wyłącznie na potrzeby obsługi funkcji podstawowej terenu;
 - c) realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków wolno stojących lub zespolonych ze sobą, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 3) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 10,0 m, z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych;
- 4) dachy płaskie jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 1° do 35°;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,02, maksymalnie 2,0;
- 6) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni działki lub terenu;

- 8) w granicach działki należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe na każde 2000 m² powierzchni budynków inwentarskich, z wyłączeniem powierzchni socjalnych, magazynowych i składowych;
- 9) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) miejsca parkingowe realizowane jako stanowiska naziemne.

7. Granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody – obszar objęty planem położony jest w całości na terenie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Bory Tucholskie PLB220009, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach – nie występują;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów wód powierzchniowych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód – nie występują;
- 4) tereny górnicze – nie występują;
- 5) udokumentowane złoża kopalin – nie występują;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 8) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – dla obszaru województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, krajobrazy priorytetowe nie występują w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej o szerokościach 14,0 m, po 7,0 m po obu stronach osi linii 15 kV;
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązują następujące zasady:
 - a) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - d) zakaz nasadzeń i utrzymywania zadrzewienia, zakrzewienia i innej roślinności o wysokości powyżej 4,0 m n.p.t.;
- 3) w przypadku przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia związane z pasem technologicznym staną się nieaktualne.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej podlegają zachowaniu i wkomponowaniu w przewidywane zagospodarowanie terenu lub dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (sieci i przyłącza) obowiązuje nakaz udostępniania ich do celów rozbudowy sieci, eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;

- 3) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
 - 4) wewnętrzna komunikacja terenu: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i place manewrowe należy wydzielić w sposób zapewniający połączenie z drogami publicznymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę ujęć własnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na nieczystości płynne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 7) zasady zagospodarowania ścieków z hodowli zwierząt:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się ponowne wykorzystanie ścieków z hodowli zwierząt do produkcji rolniczej;
 - 8) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: z wykorzystaniem urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw i technologii, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych,
 - d) dopuszcza się zasilanie w energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 11) zasady zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 13) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - b) zagospodarowanie odpadów związanych z produkcją rolną, w tym zwierzęcą, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.
13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 3.

Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 7. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXIII/176/2020 Rady Gminy Jeżewo z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 26 czerwca 2020 r. poz. 3229).

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżewo.

§ 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Gminy Jeżewo.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



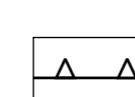
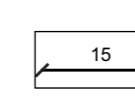
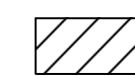
Sławomir Stefan

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM
BUCZEK, GMINA JEŻEWO


ORGAN SPORZADZAJĄCY:
Wójt Gminy Jeżewo

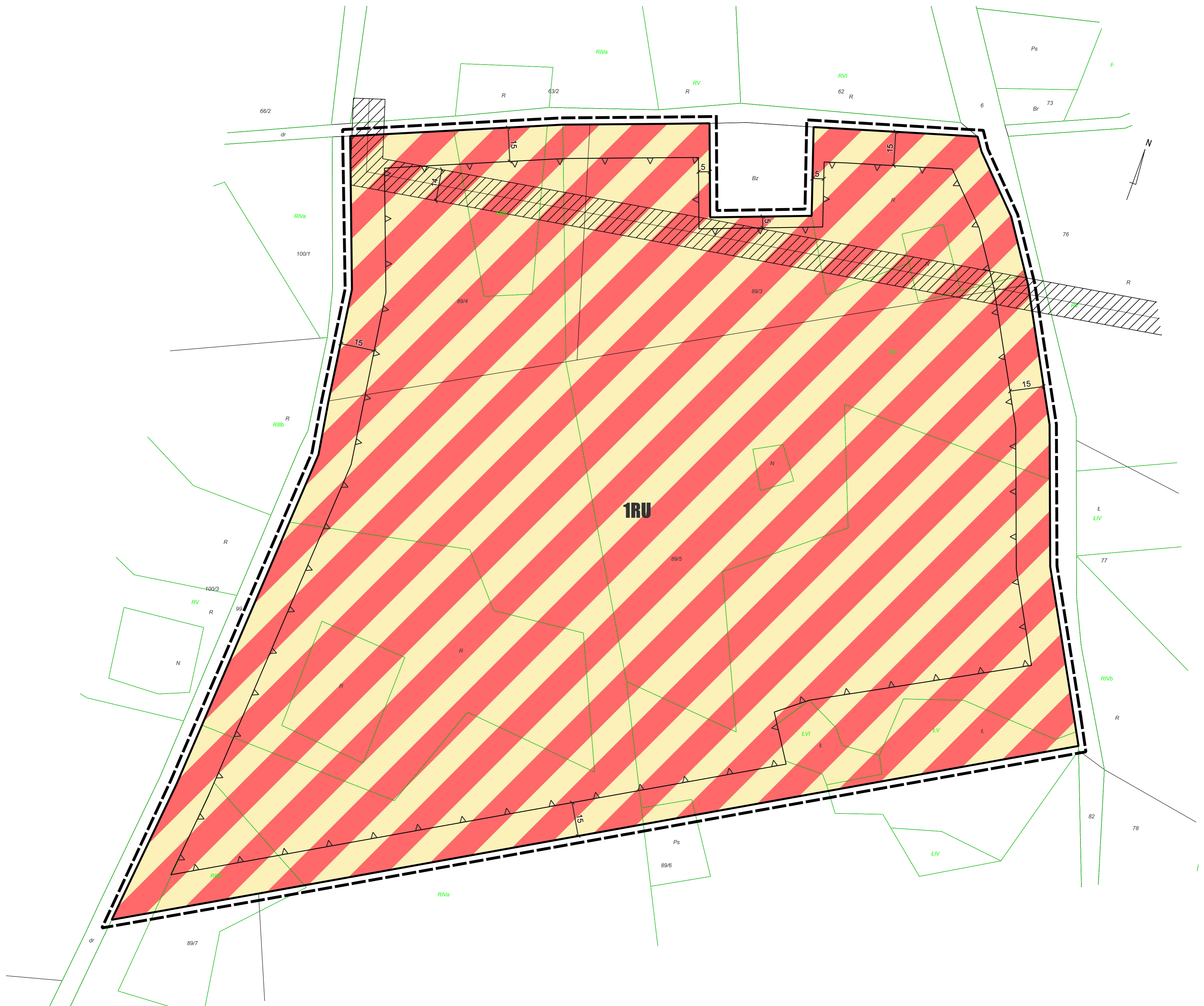
skala: 1:1000
0 10 20 30 40 50 m

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE


-  - granica obszaru objętego planem miejscowym
-  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  - maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  - wymiary (w metrach)
-  - pas technologiczny linii elektroenergetycznej

SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

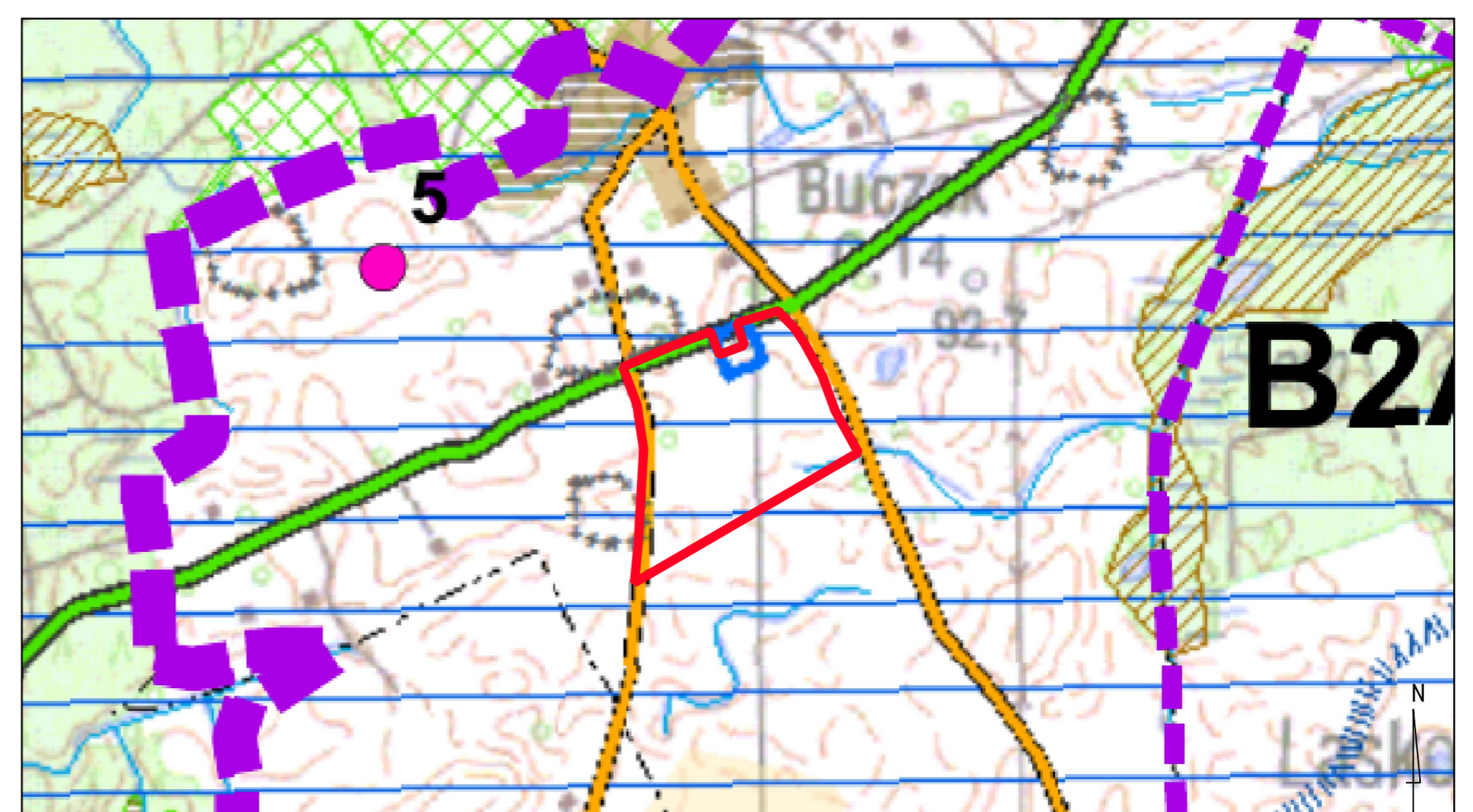
-  - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo
uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo
z dnia 28 marca 2012 r.

 - granica obszaru objętego miejscowym planem

skala 1:10 000
0 200 400 600 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/347/2022

Rady Gminy Jeżewo

z dnia 24 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo
ROZSTRZYGNĘCIE
Rady Gminy Jeżewo
w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Gminy Jeżewo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie. Uwagi zostały złożone w ustawowo określonym przedziale czasu, tj. w przypadku ww. planu miejscowego w okresie od 1 grudnia 2021 r. do 10 stycznia 2022 r. oraz od 25 stycznia 2022 r. do 3 marca 2022 r.

Lp.	Zgłaszający uwagę, data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1.	Prosiaczek Sp. z o.o. Kraplevice 35 86-131 Jeżewo 22-12-2021	1) Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób umożliwiający lokalizację zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym, tj. max. 15 m od strony dróg publicznych oraz max. 5 m od strony działki nr 84; 2) Umożliwienie realizacji utwardzeń z nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych; 3) Umożliwienie magazynowania ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych do czasu realizacji gminnej kanalizacji ściekowej; 4) Nieokreślenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, a określenie wyłącznie jego górnej granicy, z uwagi na obszerność terenu; 5) Zmniejszenie min. o połowę minimalną ilość miejsc postojowych przypadających na każde 1000 m ² – 1 miejsce. Rezygnacja z konieczności lokalizowania miejsca postojowego dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.	1) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 25 m od dróg publicznych na zachodzie i wschodzie, 25 m od strony działki 84; 2) §6 ust. 10 pkt 5: „nawierzchnie wewnętrznej komunikacji terenu należy wykonać jako nieprzepuszczalne (...)”; 3) §6 ust. 10 pkt 7: „zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zachowaniem przepisów odrębnych”; 4) §6 ust. 6 pkt 5: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05, maksymalnie 2,0”; 5) §6 ust. 6 pkt 8: „w granicach działki należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe na każde 1000 m ² powierzchni budynków inwentarskich, z wyłączeniem powierzchni socjalnych, magazynowych i składowych” § 6 ust. 6 pkt 9: „miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum jedno miejsce parkingowe”.	1) Uwzględniono, przesunięte nieprzekraczalne linie zabudowy; 2) Uwzględniono, usunięto zapis § 6 ust. 10 pkt 5; 3) Uwzględniono, dodano §6 ust. 10 pkt 6 lit. b: „do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach na nieczystości płynne, z zachowaniem przepisów odrębnych”; 4) Nie uwzględniono – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada wymóg określania zarówno górnej, jak i dolnej granicy dla danego wskaźnika, jednak skorygowano zapis w § 6 ust. 6 pkt 5: „wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,02, maksymalnie 2,0”; 5) Uwzględniono: zmieniono zapisy §6 ust. 6 pkt 8: „w granicach działki należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe na każde 2000 m ² powierzchni budynków inwentarskich, z wyłączeniem powierzchni socjalnych, magazynowych i składowych” oraz §6 ust. 6 pkt 9: „miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: zgodnie z przepisami odrębnymi”.
2.	11-01-2022	Wprowadzenie zakazu realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.	§ 6 ust. 3 pkt 2: „dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi”	Nie uwzględniono Uwagi nr 2-31 zostały odrzucone. Pisma te mają charakter powtarzalnego szablonu, w którym podnoszono kwestię „konsensusu społecznego”, przedstawionego jako zakaz lokalizacji nowych inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla obrębu ewidencyjnego Buczek, przyjętego w uchwale nr XXIII/176/2020 z dnia 18 czerwca
3.	11-01-2022			
4.	11-01-2022			
5.	11-01-2022			
6.	11-01-2022			
7.	11-01-2022			
8.	11-01-2022			
9.	11-01-2022			
10.	11-01-2022			
11.	11-01-2022			
12.	11-01-2022			
13.	11-01-2022			
14.	11-01-2022			

15.	11-01-2022			<p>2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jezewo. Projekt miejscowego planu nie znosi tego przepisu dla całego obszaru objętego miejscowym planem z 2020 r., a jedynie dla 3 działek ewidencyjnych w obrębie Buczek (89/3, 89/4, 89/5). Kwestia ta, czyli zmiana miejscowego planu dla właśnie tych działek, została szeroko omówiona z mieszkańcami gminy (ich przedstawicielami) i spotkała się z aprobatą Rady Gminy w postaci uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu. Organy gminy postanowiły utrzymać ustalone trójstronne stanowisko właściciela działek, mieszkańców gminy i władz. Dlatego też złożone wyżej uwagi zostały odrzucone.</p>
16.	11-01-2022			
17.	11-01-2022			
18.	11-01-2022			
19.	11-01-2022			
20.	11-01-2022			
21.	11-01-2022			
22.	11-01-2022			
23.	11-01-2022			
24.	11-01-2022			
25.	11-01-2022			
26.	11-01-2022			
27.	11-01-2022			
28.	11-01-2022			
29.	11-01-2022			
30.	11-01-2022			
31.	11-01-2022			

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie
ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo**

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.);
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/347/2022

Rady Gminy Jeżewo

z dnia 24 marca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r.

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr XXXII/255/2021 z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt. 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt. 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt. 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.
art. 1 ust. 2 pkt. 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

	współczesnej	
art. 1 ust. 2 pkt. 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt. 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dla projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych, gdzie opisano poszczególne wydatki i dochody gminy.
art. 1 ust. 2 pkt. 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.

art. 1 ust. 2 pkt. 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zgodnie z art. 17 pkt 6 b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
art. 1 ust. 2 pkt. 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt. 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt. 11	Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr XXXII/255/2021 z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt zawiadomił poprzez obwieszczenia i ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia 10 czerwca 2021 r. Wnioski nie wpłynęły. Ponadto Wójt zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt – o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
art. 1 ust. 2 pkt. 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Obwieszczeniem Wójt zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Jeżewo, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jeżewie i sołectwa Buczek oraz prasie. W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia 2021 r. do 24 grudnia 2021 r. oraz od 25 stycznia 2022 r. do 16 lutego 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo w godzinach pracy urzędu, tj. poniedziałek, środa, czwartek, piątek 7:00-15:00, wtorek 8:00-16:00, pok. nr 7. W dniu 8 grudnia 2021 r. w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Jeżewie, ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo, o godz. 10:00 odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia 10 stycznia 2022 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Wpłynęło 31 uwag do planu. W dniu w dniu 1 lutego 2022 r. w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Jeżewie ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo o godz. 10:00 odbyła się druga publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia 3 marca 2022 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Nie wpłynęły uwagi do planu.
art. 1 ust. 2	Potrzeba zapewnienia	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie

pkt. 13	odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	zaopatrzenia w wodę: z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Dopuszczono również budowę ujęć własnych.
art. 1 ust. 3	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	Projekt planu wyznacza tereny związane z rolnictwem – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, bowiem umożliwi racjonalne gospodarowanie przestrzenią rolniczą, zgodnie z zamierzeniami właściciela działek. Sankcjonuje również zasadę zrównoważonego rozwoju. Plan jasno i czytelnie określa warunki zagospodarowania terenów oraz zasady obsługi komunikacyjnej. Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu „Prognoza Skutków Finansowych”. Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie ewidencyjnym Buczek, gmina Jeżewo. Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	Plan wyznacza następujące przeznaczenie dla terenu 1RU: 1) podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, 2) uzupełniające: a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, b) biogazownia rolnicza wyłącznie na potrzeby obsługi funkcji podstawowej terenu, c) wewnętrzna komunikacja drogowa. Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez: niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wpłynie na uporządkowany, harmonijny rozwój wsi, a prowadzona działalność także rozwój gospodarczy gminy.

4. 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

Opracowanie przedmiotowego planu jest w pełni zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeżewo” – uchwalonej uchwałą nr XXIX/231/2020 Rady Gminy Jeżewo z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan