

**UCHWAŁA NR .../.../...**

**RADY GMINY JEŻEWO**

**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części obrębu Buczek w gminie Jeżewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały nr LXXI/519/2024 Rady Gminy Jeżewo z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części obrębu Buczek w gminie Jeżewo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części obrębu Buczek w gminie Jeżewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w rejonie drogi powiatowej nr 1227C w Buczku, którego granice przedstawiono w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami w części graficznej są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu:
  - a) PP-PE-PS – teren produkcji przemysłowej lub produkcji energii lub składów i magazynów,
  - b) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony archeologicznej „W”.

5. Oznaczeniami informacyjnymi w części graficznej są wszelkie pozostałe, dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonana została część graficzna, w tym: wymiarowanie (w metrach).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do funkcji określonej planem, w tym przebudowę i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną w części graficznej, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, 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, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m oraz konstrukcji wsporczych dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 4) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, biomasie;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowione przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe, oznaczające przeznaczenie terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) urządzeniu fotowoltaicznym – należy przez to rozumieć urządzenie służące do wytwarzania energii elektrycznej, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, składające się z połączonych ze sobą paneli fotowoltaicznych umiejscowionych na konstrukcjach wsporczych oraz niezbędnych do ich funkcjonowania urządzeń i instalacji;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb ludności, prowadzoną w lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, takiej jak: handel, działalność biurowa, administracja;
- 10) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni, o szerokości minimum 2,0 m, zróżnicowany gatunkowo, kształtowany z wykorzystaniem gatunków zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi obszaru oraz roślinności zimozielonej (całorocznej), zapewniający oddzielenie optyczne i funkcjonalne terenów i obiektów budowlanych, ograniczający rozprzestrzenianie hałasu, wibracji, zapachów.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, rozumianych jako urządzenia infrastruktury publicznej;
- 2) wysokość inwestycji celu publicznego, rozumianych jako urządzenia infrastruktury publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni;
- 2) nakaz stosowania gatunków drzew adekwatnych siedliskowo przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu.

§ 5. 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) w granicach obszaru planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obszar objęty planem znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa kujawsko-pomorskiego.

§ 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie modernizacji, budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KR lub między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, wzdłuż granic działek lub ogrodzeń, a także w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek;
- 3) nowe przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna, usytuowana poza jego granicami, tj. droga powiatowa nr 1227C, przylegająca do obszaru od południa;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KR, z dopuszczeniem wydzielania działek służących jako dojazd do nieruchomości:
  - a) o minimalnej szerokości 8,0 m,
  - b) zakończonych placem do zawracania o promieniu minimum 10,0 m, jeśli będą to drogi bez przejazdu.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PP-PE-PS** ustala się przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub produkcji energii lub składów i magazynów.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i adaptacji istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) dopuszczenie lokalizowania zabudowy przy granicy działek;
- 3) dopuszczenie usług handlu oraz usług biurowych i administracji w ramach prowadzonej działalności produkcyjnej;
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) instalacji służących do wytwarzania biogazu, biometanu, wodoru, w tym w ramach procesów kogeneracyjnych,
  - b) magazynów energii i magazynów wodoru,
  - c) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej powyżej 100 kW,
  - d) instalacji służących do wytwarzania energii w procesach hydrolizy wodoru,
  - e) instalacji skroplenia lub sprężania i magazynowania gazu,
  - f) kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji elektroenergetycznych,
  - g) dystrybutorów paliw płynnych na potrzeby prowadzonej działalności produkcyjnej;
- 5) dopuszczenie magazynowania i przetwarzania odpadów – substratów, w ramach prowadzonej działalności produkcyjnej;
- 6) dopuszczenie realizacji dojazdów i dojazdów do nieruchomości;
- 7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów, które mogłyby zostać zaliczone do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wyposażenia instalacji biogazowni rolniczej w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu;
- 4) nakaz magazynowania i przygotowania substratów w obiektach magazynowych o nieprzepuszczalnym dnie i ścianach;
- 5) nakaz magazynowania przefermentowanej biomasy w silosach mających dno i ściany nieprzepuszczalne oraz izolację wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania w obrębie zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 2) nakaz realizacji budynków o stonowanej kolorystyce elewacji – tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu;

- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcieni: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni, z wykluczeniem stosowania barw intensywnej i jaskrawych;
- 4) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej „W” – wskazana w części graficznej, obowiązują przepisy odrębne.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną;
- 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) dla działki z zabudową: 0,05-2,1,
  - b) dla działki z urządzeniami fotowoltaicznymi: 0,05-0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
  - a) dla działki z zabudową: 0,05-0,7,
  - b) dla działki z urządzeniami fotowoltaicznymi: 0,05-0,8;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych, gospodarczych, garażowych: 20,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla budynków stacji elektroenergetycznych i magazynów energii: 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dla urządzeń fotowoltaicznych: do 10,0 m,
  - d) dla pozostałych budowli: 30,0 m;
- 6) geometrię dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 7) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową:
  - a) 0,5 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcyjnych, z wyłączeniem powierzchni socjalnych, magazynowych i składowych,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne odkryte;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zasięg strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) zasady zaopatrzenia w wodę:

- a) z sieci wodociągowej o średnicy wodociągów nie mniejszej niż 63,0 mm,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć własnych,
- c) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady odprowadzania ścieków bytowych:

- a) do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach kanałów sanitarnych grawitacyjnych nie mniejszych niż 200,0 mm, kanałów sanitarnych tłocznych o średnicach nie mniejszych niż 63,0 mm,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne;

3) zasady odprowadzania ścieków przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach kanałów sanitarnych grawitacyjnych nie mniejszych niż 200,0 mm, kanałów sanitarnych tłocznych o średnicach nie mniejszych niż 63,0 mm,

4) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów deszczowych nie mniejszych niż 200,0 mm,
- b) na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) do zbiornika retencyjnego i do gruntu, po wstępnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zasady zaopatrzenia w ciepło:

- a) ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady zaopatrzenia w gaz:

- a) z urządzeń indywidualnych,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z własnej sieci w obrębie zakładu,
- c) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, po jej wybudowaniu – sieć gazowa o średnicy nie mniejszej niż 25,0 mm;

8) zasady obsługi telekomunikacyjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zasady gospodarowania odpadami: zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Jeżewo.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6,0 m, zgodnie z częścią graficzną;

2) zakaz lokalizacji zabudowy.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, ustala się maksymalną wysokość budowli: 20,0 m.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

**§ 10.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie: teren rolny z zakazem zabudowy.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżewo.

**§ 13.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeżewo oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Gminy Jeżewo  
z dnia ..... r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części obrębu Buczek w gminie Jeżewo poddany był konsultacjom społecznym w dniach od ..... r. do ..... r. W ramach ww. konsultacji społecznych istniała możliwość zapoznania się z projektem miejscowego planu w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie, ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo, w godzinach pracy urzędu, a także składania uwag oraz wzięcia udziału w ankiecie.*

*W dniu ..... r. w ....., o godz. .... odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektowanego dokumentu.*

***/Nie/ złożono uwag do projektu przedmiotowego planu,***

*[które mogły by być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17 pkt 13a i 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)].*



**Załącznik nr 3  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Gminy Jeżewo  
z dnia ..... r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**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 2024 r. poz. 1130), 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 2024 r. poz. 609 ze zm.), 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 2024 r. poz. 725), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), 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 2024 r. poz. 54 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 2023 r. poz. 1270 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.).

**Załącznik nr 4  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Gminy Jeżewo  
z dnia ..... r.**

### **Dane przestrzenne**

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Link do zbioru danych przestrzennych zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Jeżewo.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../...**  
**RADY GMINY JEŻEWO**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek położonych w północnej części obrębu Buczek w gminie 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 2024 r. poz. 1130) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. 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 uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 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 północnej części obrębu Buczek w gminie 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 LXXI/519/2024 Rady Gminy Jeżewo z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części obrębu Buczek w gminie Jeżewo.

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

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
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.  Nie wystąpiła potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
art. 1 ust. 2 pkt 1a	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	Uwzględniono poprzez kompleksowe podejście do koncepcji zagospodarowania obszaru, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.
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, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin	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 2024 r. poz. 82) teren nie wymagał 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 współczesnej	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
art. 1 ust. 2 pkt 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731)	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przeanalizowano konieczność wprowadzania ustaleń w zakresie uniwersalnego projektowania. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego

<p><b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b></p>	<p><b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b></p>
	<p>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 nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.</p> <p>Dla projektu planu przeanalizowano potencjalne wydatki i dochody gminy.</p>
<p>art. 1 ust. 2 pkt 7      Prawo własności</p>	<p>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. 2024 r. poz. 1130) 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. 8i ww. ustawy, konsultacje społeczne prowadzone są z wykorzystaniem form umożliwiających zabieranie głosu w sprawie konsultowanego projektu, w tym w formie uwag.</p>
<p>art. 1 ust. 2 pkt 8      Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</p>	<p><i>Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</i></p>
<p>art. 1 ust. 2 pkt 9      Potrzeby interesu publicznego</p>	<p>Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</p> <p>Nie wystąpiła potrzeba określania wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.</p>

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 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	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr LXXI/519/2024 z dnia 29 lutego 2024 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 18 kwietnia 2024 r.  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	<i>Obwieszczeniem Wójt zawiadomił o konsultacjach społecznych do projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Jeżewo, stronie internetowej Gminy Jeżewo, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jeżewie i sołectwa Buczek oraz prasie.</i>  <i>W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: możliwości zapoznania z dokumentami, spotkania otwartego, składania uwag, udziału w ankiecie.</i>  <i>Projekt ww. planu poddany był konsultacjom społecznym w dniach od ... 2024 r. do ... 2024 r. Materiały udostępnione były do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie, ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo, w godzinach pracy urzędu, w pok. nr 7.</i>  <i>W dniu ... 2024 r. w Sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Jeżewie, ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo o godz. ...:00 odbyło się spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie którego sporządzono wymagany przepisami protokół.</i>  <i>Dnia ... 2024 r. minął termin składania uwag i możliwości udziału w ankiecie do ww. projektu. Do Urzędu /nie wpłynęły/ pisma z uwagami oraz wypełnione ankiety.</i>
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć własnych; nakazano również

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
	wody, do celów zaopatrzenia ludności	zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 2 pkt 14	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	Uwzględniono poprzez ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, w tym: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, a także zakaz lokalizacji zakładów, które mogłyby zostać zaliczone do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Uwzględniono poprzez analizę występowania gruntów rolnych oraz ich przydatności rolniczej.
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	<p>Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki położone w miejscowości Buczek. Są to tereny częściowo zagospodarowane, w obrębie których największą powierzchnię zajmuje funkcjonująca biogazownia rolnicza, a pozostałą tereny otwarte, stanowiące potencjalną rezerwę dla nowych inwestycji. Zadaniem nowej koncepcji zagospodarowania obszaru jest umożliwienie rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ przewidziano możliwość rozbudowy istniejących obiektów na działkach, których dotyczy plan miejscowy, a także powstanie nowych zabudowań o podobnej funkcji. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej.</p> <p>Analizy ekonomiczne – przeanalizowano szczegółowo możliwe wydatki i dochody gminy.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północnej części obrębu Buczek w gminie Jeżewo”.</p> <p>Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu</p>

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
		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, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: a) PP-PE-PS – teren produkcji przemysłowej lub produkcji energii lub składów i magazynów, b) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, c) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.  Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienia wymagania 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 i gminy.

#### **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**

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.

Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731), obejmuje projektowanie uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym: wymagań w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. W miejscowym planie wprowadzono obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej. Analizowany obszar obejmuje tereny prywatne – wprowadzenie pozostałych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do właścicieli na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Przedmiotowy obszar obejmuje tereny we władaniu osób fizycznych i osób prawnych. Realizacja miejscowego planu może wiązać się z wpływami do budżetu gminy z podatków od nieruchomości – zmiana



przeznaczenia gruntów z rolnych na produkcyjne, nowe budowle, a także opłatą planistyczną (możliwa w okresie 5 lat od uchwalenia planu). Jak dotąd wydatki wiązały się z opracowaniem projektu planu. Nie zaprojektowano dróg publicznych, stąd nie wystąpią wydatki na budowę nowej infrastruktury.