

UCHWAŁA NR XXIX/232/2017
RADY GMINY JEŻEWO

z dnia 27 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole,
obejmującego działkę nr 130**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/285/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130, Rada Gminy Jeżewo uchwała, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego 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 części wsi Taszewskie Pole, obejmujący działkę nr 130, zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1) **Przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza granicę usytuowania dopuszczonej zabudowy na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w planie, nie dotyczą okapów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz werand i niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię do 1,5 m;
- 3) **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu i mają taką samą długość a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 4) **Dach płaski** – dach o kącie nachylenia do 10°;
- 5) **Kalenica** – krawędź przecięcia połaci dachu o przeciwnych kierunkach spadku, stanowiąca najwyższą część dachu:
 - a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
 - b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza;
- 6) **Kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść i ogrodów zimowych.

§ 4. Na obszarze opracowania planu ustala się 3 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerami 01, 02 i 03. Ponadto ustala się przeznaczenie terenów pod określone funkcje, oznaczone literami.

Rozdział 2.

Oznaczenia graficzne planu

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
 - c) **KDW-X** – teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu stanowią zalecenia lub informacje.

Rozdział 3.

Ogólne ustalenia planu

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla działek sąsiadujących z terenem drogi powiatowej obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych kalenicą główną równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż linii rozgraniczającej tej drogi, dla działek pozostałych ustala się obowiązek lokalizowania budynków mieszkalnych kalenicą główną równoległe do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej; na całym obszarze opracowania planu obowiązuje sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych kalenicą główną równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
- 2) ogrodzenia – do wysokości 1,7 m, ażurowe, powierzchnia prześwitów części ażurowej minimum 70% powierzchni ogrodzenia między słupami. Wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenów;
- 2) nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 3) realizacja projektowanej zabudowy wymaga wykonania sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej (poprzez rozbudowę istniejących sieci); do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne szamba bezodpływowe, które po podłączeniu do kanalizacji sanitarnej należy zlikwidować;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przepisach odrębnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze opracowania planu nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną konserwatorską. Wobec powyższego nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i szyldów:
 - 1) na budynkach dopuszcza się jedynie szyldy o powierzchni do 0,6 m² oraz reklamy o powierzchni do 2,0 m², związane z miejscem prowadzonej działalności;
 - 2) dopuszcza się umieszczenie maksymalnie 1 szyldu oraz 1 reklamy na jeden budynek;
 - 3) nie dopuszcza się umieszczania reklam na ogrodzeniach.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziale 4.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Na obszarze objętym planem nie ustalono przepisami odrębnymi terenów ani obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje strefa ograniczeń według przepisów odrębnych. Na rysunku planu oznaczono symbolem graficznym orientacyjną strefę ograniczeń.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) granice działek wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do pasa drogowego.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziale 4.

§ 14. 1. Ustala się zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru opracowania planu poprzez drogę powiatową 1252C Jezewo – Świecie.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi wewnętrznej 02 KDW oraz z projektowanego wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 03 KDW-X;
- b) parkingi – ustala się zasadę projektowania miejsc parkingowych na terenie, na którym ma zostać zrealizowana dana inwestycja, wg wskaźnika wynoszącego min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie (wliczając w to również miejsca parkingowe lokalizowane w garażach);
- c) na obszarze opracowania planu nie przewiduje się parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w związku z czym nie ustala się miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie takich pojazdów;

2) zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z lokalnej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę;
- b) odprowadzenie ścieków – docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej – konieczna rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne szamba bezodpływowe;
- c) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, dopuszcza się tradycyjne źródła ciepła, preferuje się stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających zanieczyszczenia atmosfery, jak: olej opałowy, gaz w zbiornikach, energia elektryczna; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych;
- e) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym;
- f) elektroenergetyka – z istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych;
- g) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne;

i) zapewnić na obszarze opracowania planu odpowiednie zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z wymogami, zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 15. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. 1. Dla terenu 01 MN ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

2. Dla terenów 02 KDW i 03 KDW-X ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia planu

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny wolne od zabudowy zagospodarować zielenią;

2) pozostałe ustalenia wg § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 16,0 m od południowo-zachodniej granicy terenu oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenów 02 KDW i 03 KDW-X;

2) powierzchnia zabudowy – do 35 % powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,2;

b) maksymalna: 1,0;

4) gabaryty budynków mieszkalnych:

a) wysokość – do 9,5 m do kalenicy, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;

b) szerokość elewacji frontowej – od 10,0 m do 18,0 m;

5) gabaryty budynków gospodarczo-garażowych: wysokość – do 6,5 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

6) rodzaje dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe;

7) kąt nachylenia połaci dachu:

a) dla budynków mieszkalnych: w przypadku dachów dwuspadowych: 35° - 45°, w przypadku dachów wielospadowych: 30° - 45°;

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 25° - 45°;

c) dla garaży jednostanowiskowych wolno stojących dopuszcza się dachy płaskie;

8) dopuszcza się lukarny oraz stosowanie naczółków;

9) pokrycie dachów z materiałów nawiązujących wyglądem do naturalnej dachówki ceramicznej, dopuszcza się pokrycie blachą; stosować materiały w odcieniach czerwieni, brązu, czerni lub szarości;

10) na garażach dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się tarasy;

11) elewacje – dobór kolorystyki poszczególnych budynków w sposób zapewniający harmonizowanie budynków w obrębie terenu; stosować barwy jasne, pastelowe; dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych: cegła, drewno, kamień; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;

12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²;

13) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;

- 14) dopuszcza się lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 16) budynki sytuowane przy granicy działki budowlanej, z obu jej stron, lokalizować w jednej linii (od strony drogi dojazdowej) przy zachowaniu jednolitej formy zabudowy poprzez: jednakowy kąt nachylenia dachu, kubaturę różniącą się maksymalnie o 20% oraz różnicę wysokości wynoszącą do 1,0 m;
- 17) ogrodzenia wg § 6 p. 2;
- 18) zasady umieszczania szyldów oraz reklam wg § 9 ust. 2;
- 19) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych i dotyczącymi m. in. zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych;
- 20) pozostałe ustalenia wg § 6 p. 1.

4. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na działkach usytuowanych wzdłuż wschodniej granicy terenu obowiązuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, oznaczona orientacyjnie symbolem graficznym na rysunku planu.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) drogi – dojazd z drogi wewnętrznej 02 KDW oraz z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego 03 KDW-X;
- 2) miejsca parkingowe – wg § 14 ust. 2, p. 1 b);
- 3) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 14 ust. 2, p. 2);
- 4) na terenie dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, w obrębie placu do zawracania – 12,5 m.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) parametry jezdni według przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się chodnik oraz ścieżkę rowerową;
 - 3) dopuszcza się ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni z kostki brukowej;
 - 4) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
- 5) na terenie ustala się zakaz umieszczania reklam.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KDW-X** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ukształtowanie nawierzchni z kostki brukowej;
 - 2) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią;
 - 3) na terenie ustala się zakaz umieszczania reklam.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 20. Dla obszaru objętego planem uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na mocy decyzji znak: NR.tr.051/602-269/98 z dnia 18 listopada 1998 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.).

§ 21. W granicach obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalony uchwałą Nr V/28/99 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 1999 r. Nr 33 poz. 217.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Werkowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/232/2017
Rady Gminy Jeżewo
z dnia 27 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Jeżewo rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2017 r. do 21 lutego 2017 r., nie zostały wniesione żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Werkowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/232/2017

Rady Gminy Jezewo

z dnia 27 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.) Rada Gminy Jezewo rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującym działkę nr 130, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) **komunikacja – drogi publiczne:** nie przewiduje się inwestycji związanych z drogami publicznymi;
- 2) **inżynieria:** budowa sieci wodociągowej na terenach 02 KDW i 03 KDW-X.

2. Inwestycje wymienione w ust. 1 mogą być realizowane z udziałem inwestorów prywatnych w oparciu o inicjatywy lokalne.

3. Nie określa się terminów i harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Werkowski

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130

Podstawa prawna: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż 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, raz 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 z datą uchwały Rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1 Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130 przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz na podstawie uchwały Nr XXXIX/285/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130.

Obszar objęty planem ma powierzchnię około 1,31 ha i sąsiaduje bezpośrednio z drogą powiatową 1252 C Jeżewo – Świecie.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, uchwalonym Uchwałą Nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 roku działka nr 130 znajduje się na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej, posiadających obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ww. plan miejscowy został uchwalony przez Radę Gminy Jeżewo uchwałą Nr V/28/99 z dnia 28 stycznia 1999 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 33, poz. 217 z dnia 17 maja 1999 r. Przedmiotowy teren oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN”.

Do sporządzenia nowego planu dla przedmiotowego terenu przystąpiono w związku z możliwością zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 40,0 m do 20,0 m od krawędzi jezdni, w związku ze zmianą klasyfikacji dróg publicznych, z dróg wojewódzkich na drogi powiatowe. Funkcja terenu, ustalona w poprzednim planie, nie ulegnie przy tym zmianie. Oprócz tego przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu umożliwienie bardziej ekonomicznego wykorzystania przedmiotowego terenu w stosunku do planu poprzedniego, przy zachowaniu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, dotyczących minimalnej wielkości działek budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Podstawą ustaleń planu była koncepcja zagospodarowania przedmiotowego obszaru, zakładająca wydzielenie 10 działek budowlanych o zbliżonej wielkości, która uwzględniała istniejące na terenie napowietrzne linie elektroenergetyczne. Ponadto, w celu maksymalnego ograniczenia ilości zjazdów z drogi powiatowej, ustalono obsługę komunikacyjną przedmiotowego obszaru poprzez drogę wewnętrzną oraz wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny.

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

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Natomiast w § 17 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz

wskaźniki zagospodarowania terenu dla wyznaczonego na obszarze opracowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego natomiast w § 7 określa zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w § 9.

W planie ustalono obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych, na działkach przylegających do drogi powiatowej, kalenicą główną równoległą do tej drogi. Takie usytuowanie zabudowy jest typowe dla zabudowy regionalnej. W pozostałej części obszaru ustalono obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej. Na całym obszarze opracowania planu ustalono wskaźniki, parametry oraz cechy zabudowy w dostosowaniu do wskaźników, parametrów oraz cech zabudowy regionalnej (ograniczona wysokość, strome, symetryczne dachy) w celu ochrony ładu przestrzennego.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem form ochrony przyrody. W celu zapewnienia ochrony środowiska ustalono zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto nie dopuszczono użytkowania, mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne.

Działka nr 130 jest oznaczona w ewidencji gruntów jako grunty rolne klasy III – *R IIIa* oraz *R IIIb*. Decyzją NR.tr.051/602-269/98 Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 18 listopada 1998 uzyskana została zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym i Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną konserwatorską.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§ 7 uchwały klasyfikuje teren oznaczony symbolem MN jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, dotyczących ochrony przed hałasem.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego 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. Jednak określenie usytuowania linii rozgraniczających terenów a także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu 01 MN mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

2.7 Prawo własności

Ustalenia projektu planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Obszar objęty planem nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z tym przedmiotowy obszar nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem Państwa, nie ma też wpływu na nie.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze opracowania planu nie wyznaczono terenów, pełniących funkcję przestrzeni publicznej. Ustalenia planu zabezpieczają jednak tereny pod drogi oraz rozstrzygają o zasadach i sposobie lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego.

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

Projekt planu w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowego planu zapewniona została jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego została obwieszona w prasie lokalnej, na stronie bip Urzędu Gminy Jeżewo i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

O podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono również właściwe do uzgadniania i opiniowania organy i jednostki.

W wyznaczonym terminie wpłynął wniosek Kujawsko-Pomorskiego Biura Planowania Przestrzennego i Regionalnego we Włocławku, dotyczący konieczności uwzględnienia w planie zadań samorządu województwa, w tym zadań zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, przyjętym uchwałą Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.

Po sporządzeniu projektu planu, uzyskaniu opinii i pozytywnych uzgodnień oraz sporządzeniu innych dokumentów wymaganych prawem, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 lipca 2016 r. do 26 lipca 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Jeżewo. Informacja (ogłoszenie i obwieszczenie) o miejscu i terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz terminie i zasadach składania uwag do planu, została podana na stronie internetowej Urzędu Gminy Jeżewo, w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy. W terminie wyłożenia projektu planu był on również dostępny na stronie internetowej Urzędu Gminy Jeżewo.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami zorganizowana została w dniu 15 lipca 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Jeżewo.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Uchwała nr XXI/151/2016 Rady Gminy Jeżewo z dnia 27 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130 została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 04 października 2016 r., poz. 3337. Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr 93/2016 z dnia 3 listopada 2016 r. Wojewoda Kujawsko-Pomorski stwierdził nieważność ww. uchwały, kwestionując zgodność z prawem czterech jej zapisów.

W związku z powyższym, po skorygowaniu sformułowań zgodnie z zastrzeżeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2017 r. do 21 lutego 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Jeżewo. Informacja (ogłoszenie i obwieszczenie) o miejscu i terminie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz terminie i zasadach składania uwag do planu, została podana na stronie internetowej Urzędu Gminy Jeżewo, w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy. W terminie wyłożenia projektu planu był on również dostępny na stronie internetowej Urzędu Gminy Jeżewo.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami zorganizowana została

w dniu 13 lutego 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Jeżewo.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę.

2.13 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

Obszar opracowania planu obejmuje działkę, będącą własnością prywatną. Celem przystąpienia do sporządzenia planu było umożliwienie bardziej ekonomicznego wykorzystania terenu.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. W trybie dwukrotnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach sporządzonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym wykazano, że ze względu na ustaloną funkcję terenu oraz wielkość dopuszczalnej zabudowy, nie jest spodziewane negatywne oddziaływanie na środowisko. Natomiast realizacja ustaleń planu przyczyni się do poprawy wartości estetycznej obszaru.

2.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: (...)**

Układ komunikacyjny w opracowanym planie zaprojektowano w sposób pozwalający na ograniczenie zjazdów z drogi powiatowej do jednego. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogę wewnętrzną oraz wewnętrzną ciąg pieszo-jezdny.

3 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

W uchwale Nr XVIII/124/2016 Rady Gminy Jeżewo z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przyjęcia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania stwierdzono aktualność obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Jeżewo w dniu podjęcia ww. uchwały. Ponadto, w oparciu o przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących planów miejscowych, biorąc pod uwagę prawomocne decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniach na budowę a także zasadne wnioski o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych, opracowano wieloletni program prac nad planami. W programie tym założono 2 etapy, obejmujące przedziały czasowe: etap I – lata 2016 – 2017 i etap II – po roku 2017. W etapie I założono przede wszystkim dokończenie procedury dotyczącej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130.

4 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu. Planowane wpływy związane są głównie ze wzrostem wartości nieruchomości i będą mogły zostać osiągnięte w przypadku zbycia nieruchomości na tym terenie przed upływem 5 lat. Dodatkowymi wpływami do budżetu będą poza tym podatki od nieruchomości. Na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej, które należą do zadań własnych gminy. Planowane jest wykonanie sieci wodociągowej na terenach 02 KDW i 03 KDW-X.

Wydatki, które poniesie gmina mogą więc zostać zrekompensowane przez wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatki od nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Werkowski