

UCHWAŁA NR XXIII/175/2020
RADY GMINY JEŻEWO

z dnia 18 czerwca 2020 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego 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 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwag złożonych w dniu 25 marca 2020 r. przez PROSIACZEK Sp. z o.o. Krąplewice 35, 86-131 Jeżewo, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo:

- 1) Przyjęte w projekcie planu ustalenia pozostają w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, w którym zawarto zapis: „Głównym kierunkiem gospodarki rolnej na terenie gminy wskazuje się intensywną produkcję rolną. Z uwagi na korzystne warunki glebowe wskazane jest utrzymanie arealów poza obszarami zabudowy wsi oraz terenów rozwojowych”. Uznano, że zapis ten nakłada obowiązek wskazania w części graficznej planu kierunków zagospodarowania, zwartej zabudowy zagrodowej z budynkami mieszkalnymi wsi Buczek w odległości przekraczającej 200 m od przedmiotowego terenu oraz wyróżnieniem tego terenu, w części graficznej uwarunkowań rozwoju przestrzennego, w ramach terenów o najwyższej przydatności dla rolnictwa w ramach elementów środowiskotwórczych – uznano, że elementu tego nie dopełniono. W przypadku braku zgody na odpowiednie uregulowanie umożliwiające prowadzenie gospodarki rolnej wniesiono o wyłączenie przedmiotowego terenu z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i pozostawienie pod jurysdykcją ogólnie obowiązujących przepisów prawa zgodnie z regulacjami obowiązującego Studium.
- 2) Wniosek o wykreślenie § 6 ust. 3 pkt 6 projektu planu: „obowiązuje zakaz lokalizacji nowych inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi” – ponieważ pozostaje sprzeczny z ustaleniami Studium wskazującymi, że gmina Jeżewo została zaliczona do obszarów chronionych przed użytkowaniem nierolniczym z przewagą rolnictwa niekonwencjonalnego w części zachodniej, funkcjonowanie obszaru podporządkowane jest gospodarce rolnej, produkcyjnej i osadnictwu oraz z ustaleniami dla strefy B1B, dla której nie określono żadnych ograniczeń dla lokalizacji inwestycji zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w przeciwieństwie do ustaleń dla innych obszarów funkcjonalnych (np. A2 i B2A).
- 3) Zarzut dotyczący wykonywania tzw. władztwa planistycznego przez Gminę Jeżewo w sposób dowolny, powodujący nadmierną ingerencję w prawo własności wnoszących uwagi w zakresie niemożności prowadzenia produkcji trzody chlewnej na terenach rolniczych. Wnioskodawca uznał także, iż w przedmiotowej sprawie przedstawione propozycje w zakresie zagospodarowania gruntami rolnymi w sposób niczym nieuzasadniony zakazują nie tylko wnoszącemu uwagi – ale i wszystkim rolnikom – zakaz jakiegokolwiek zabudowy na gruntach rolnych w gminie o rolniczym charakterze. Przy czym w odniesieniu do Prosiaczek Sp. z o.o. są to działania represyjne, nakierowane tylko i wyłącznie na całkowitą blokadę jego działalności, co stanowi nadużycie prawa i władztwa urbanistycznego.
- 4) W § 6 ust. 10 pkt 1 ustalono „przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, a w § 6 ust. 10 pkt 2 projektu planu ustalono, w ocenie wnioskodawcy zaprzeczenie wyżej wymienionego ustalenia: w przypadku przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia związane z pasem technologicznym staną się nieaktualne. Uznano, iż zaprzeczenie takie jest niezgodne z prawem ze względu na brak jednoznaczności w zakresie trwałości czasowej przepisu prawa, jakim jest ustalenie planu miejscowego.
- 5) W projekcie planu ustalono przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej zapisem § 6 ust. 10 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wnioskodawca uznał, iż przyjęte określenie „ustala się przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej” w stosunku do istniejącej linii jest niewłaściwe, ponieważ sugeruje możliwość

sprzeciwu stron wobec projektu planu w zakresie przejmowania statusu prawnego przebiegu samej linii elektroenergetycznej, który jest określony w formie służebności przesyłu, a tym samym występuje naruszenie przepisu art. 15 ust. 1 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z §2 i §3 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie zasad techniki prawodawczej, poprzez uściślenie ograniczeń wynikających z umów cywilno-prawnych, a nie jak zapisane w § 5 ust. 3 pkt 7 projektu uchwały – „ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych.”

§ 2. Nie uwzględnia się uwag złożonych w dniu 28 maja 2020 r. przez PROSIACZEK Sp. z o.o. Krąplewice 35, 86-131 Jezewo, do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jezewo:

- 1) Wprowadzenie dodatkowej jednostki redakcyjnej dla terenów rolnych poprzez dopuszczenie na działkach ewidencyjnych nr 89/3, 89/4, 89/5 obręb Buczek budowy budynków rolnych i inwentarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą o dopuszczalnej liczbie zwierząt gospodarskich nie przekraczającej 1000 DJP,
- 2) § 11 ust. 1 „Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami 58R, 59R, 60R, 61R, 62R, 63R, 64R, 65R, 66R, 67R, 68R, 69R, 70R przeznacza się na tereny rolnicze, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały” zapis sugerujący, że tereny rolnicze dzielą się na tereny: „o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania” natomiast brak dalszych ustaleń stanowiących o tym fakcie poza wydzieleniem linii rozgraniczających. Rażąco naruszenie przepisów prawa poprzez niejednoznaczny zapis w ustaleniu § 11 ust. 2 pkt 2: „obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych” wobec ustalenia § 11 ust. 2 pkt 1 cyt.: „dopuszcza się wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych”. W projekcie planu nie wskazano, iż zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu [...] nie dotyczą terenów rolniczych (§11 ust. 3), natomiast w §6 ust. 3 pkt 8 wskazano: „wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, wraz z brakiem takich linii na rysunku planu na terenach rolniczych.” Zdaniem wnoszącego uwagi takie zapisy pozostają ze sobą w sprzeczności i nie spełniają ustaleń Studium, w którym ustalono „dla nowych terenów konieczność opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które określą podział tych terenów na poszczególne funkcje, ustalą odpowiednie standardy i wskaźniki zabudowy”. Wnoszący uwagi powołuje się na definicję gruntów rolnych, zgodnie z którą na terenach takich może być realizowana zabudowa rolnicza. Przedstawiony projekt planu wyraźnie i wprost wyłącza w §11 ust. 3 zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy etc. - podczas gdy ze Studium wprost wynika nakaz ustalenia tych zasad dla terenów rolnych, o ile wymagają one objęcia stosownym planem miejscowym; w innym przypadku terenu o przeznaczeniu rolniczym nie powinno się obejmować planem miejscowym i pozostawić pod jurysdykcją przepisów prawa obowiązujących na terenach nie objętych obowiązującymi planami miejscowymi. W tym zakresie projekt planu jest sprzeczny ze Studium i wymaga uzupełnienia z uwzględnieniem definicji gruntów rolnych i ich przeznaczenia.
- 3) Uwaga identyczna z § 1. pkt 1,
- 4) Uwaga identyczna z § 1. pkt 2,
- 5) Uwaga identyczna z § 1. pkt 3,
- 6) Uwaga identyczna z § 1. pkt 4,
- 7) Uwaga identyczna z § 1. pkt 5.

§ 3. Stwierdza się, że uwagi, o których mowa w § 1. zostały wniesione w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jezewo (od 17 lutego 2020 r. do 10 marca 2020 r., termin składania uwag do 25 marca 2020 r. - wersja pierwsza) i nie zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu – w wersji drugiej (ponowne wyłożenie od 23 kwietnia 2020 r. do 14 maja 2020 r., termin składania uwag do 29 maja 2020 r.).

§ 4. Stwierdza się, że uwagi, o których mowa w § 2. zostały wniesione w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo (ponowne wyłożenie od 23 kwietnia 2020 r. do 14 maja 2020 r., termin składania uwag do 29 maja 2020 r.) i nie zostały uwzględnione w projekcie planu.

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

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan

Uzasadnienie

Procedurę przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr VII/44/2019 Rady Gminy Jeżewo z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo.

Wójt Gminy Jeżewo zawiadomił poprzez obwieszczenie, które ukazało się w BIP Urzędu Gminy Jeżewo, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jeżewo i tablicy ogłoszeń sołectwa Buczek oraz ogłoszenie w prasie o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały oraz poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu. 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.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia.

Wobec powyższego obwieszczeniem Wójt zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się w BIP Urzędu Gminy Jeżewo, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Jeżewo i tablicy ogłoszeń sołectwa Buczek oraz w 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 17 lutego 2020 r. do 10 marca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie. W dniu 5 marca 2020 r. w sali Domu Kultury w Jeżewie ul. Główna 2, 86-131 Jeżewo o godz. 16:00 odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia 25 marca 2020 r. minął termin składania uwag do ww. projektu.

Do projektu przedmiotowego planu złożono łącznie 6 uwag Prosiaczek Sp. z o.o, 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, na podstawie art. 17 pkt. 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.).

Wójt Gminy Jeżewo uwzględnił część uwag, w związku z czym dokonano stosownych korekt w projekcie miejscowego planu. Zmiany nie rzutowały znacząco na charakter miejscowego planu, dlatego nie stwierdzono konieczności poddania projektu ponownemu opiniowaniu.

Wobec powyższego obwieszczeniem Wójt zawiadomił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się w BIP Urzędu Gminy Jeżewo, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Jeżewie i tablicy ogłoszeń sołectwa Buczek oraz w 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 po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia 2020 r. do 14 maja 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie.

W dniu 29 kwietnia 2020 r. w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Jeżewie ul. Świecka 12, 86-131 o godz. 16:00 odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia 29 maja 2020 r. minął termin składania uwag do ww. projektu.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 1 października 2013 r. (II SA/Ol 647/13) zachodzi konieczność przedstawienia radzie nieuwzględnionych uwag, które zostały zgłoszone podczas wszystkich wyłożeń planu..

W projekcie przedmiotowego planu nie zostało uwzględnionych 5 uwag Prosiaczek Sp. z o.o., złożonych w dniu 25 marca 2020 r. (pierwsze wyłożenie):

1) Przyjęte w projekcie planu ustalenia pozostają w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, w którym zawarto zapis: „Głównym kierunkiem gospodarki rolnej na terenie gminy wskazuje się intensywną produkcję rolną. Z uwagi na korzystne warunki glebowe wskazane jest utrzymanie arealów poza obszarami zabudowy wsi oraz terenów rozwojowych”. Uznano, że zapis ten nakłada obowiązek wskazania w części graficznej planu kierunków zagospodarowania, zwartej zabudowy zagrodowej z budynkami mieszkalnymi wsi Buczek w odległości przekraczającej 200 m od przedmiotowego terenu oraz wyróżnieniem tego terenu, w części graficznej uwarunkowań rozwoju przestrzennego, w ramach terenów o najwyższej przydatności dla rolnictwa w ramach elementów środowiskotwórczych – uznano, że elementu tego nie dopełniono. W przypadku braku zgody na odpowiednie uregulowanie umożliwiające prowadzenie gospodarki rolnej wniesiono o wyłączenie przedmiotowego terenu z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i pozostawienie pod jurysdykcją ogólnie obowiązujących przepisów prawa zgodnie z regulacjami obowiązującego Studium.

2) Wniosek o wykreślenie § 6 ust. 3 pkt 6 projektu planu: „obowiązuje zakaz lokalizacji nowych inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi” – ponieważ pozostaje sprzeczny z ustaleniami Studium wskazującymi, że gmina Jeżewo została zaliczona do obszarów chronionych przed użytkowaniem nierolniczym z przewagą rolnictwa niekonwencjonalnego w części zachodniej, funkcjonowanie obszaru podporządkowane jest gospodarce rolnej, produkcyjnej i osadnictwu oraz z ustaleniami dla strefy B1B, dla której nie określono żadnych ograniczeń dla lokalizacji inwestycji zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w przeciwieństwie do ustaleń dla innych obszarów funkcjonalnych (np. A2 i B2A).

3) Zarzut dotyczący wykonywania tzw. władztwa planistycznego przez Gminę Jeżewo w sposób dowolny, powodujący nadmierną ingerencję w prawo własności wnoszących uwagi w zakresie niemożności prowadzenia produkcji trzody chlewnej na terenach rolniczych. Wnioskodawca uznał także, iż w przedmiotowej sprawie przedstawione propozycje w zakresie zagospodarowania gruntami rolnymi w sposób niczym nieuzasadniony zakazują nie tylko wnoszącemu uwagi – ale i wszystkim rolnikom – zakaz jakiegokolwiek zabudowy na gruntach rolnych w gminie o rolniczym charakterze. Przy czym w odniesieniu do Prosiaczek Sp. z o.o. są to działania represyjne, nakierowane tylko i wyłącznie na całkowitą blokadę jego działalności, co stanowi nadużycie prawa i władztwa urbanistycznego.

4) W § 6 ust. 10 pkt 1 ustalono „przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, a w § 6 ust. 10 pkt 2 projektu planu ustalono, w ocenie wnioskodawcy zaprzeczenie wyżej wymienionego ustalenia: w przypadku przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia związane z pasem technologicznym staną się nieaktualne. Uznano, iż zaprzeczenie takie jest niezgodne z prawem ze względu na brak jednoznaczności w zakresie trwałości czasowej przepisu prawa, jakim jest ustalenie planu miejscowego.

5) W projekcie planu ustalono przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej zapisem § 6 ust. 10 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wnioskodawca uznał, iż przyjęte określenie „ustala się przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej” w stosunku do istniejącej linii jest niewłaściwe, ponieważ sugeruje możliwość sprzeciwu stron wobec projektu planu w zakresie przejmowania statusu prawnego przebiegu samej linii elektroenergetycznej, który jest określony w formie służebności przesyłu, a tym samym występuje naruszenie przepisu art. 15 ust. 1 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z §2 i §3 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie zasad techniki prawodawczej, poprzez uściślenie ograniczeń wynikających z umów cywilno-prawnych, a nie jak zapisane w § 5 ust. 3 pkt 7 projektu uchwały – „ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych.”

Ad. 1) Przed przystąpieniem do opracowania miejscowego planu sporządzone zostało opracowanie Opracowanie ekofizjograficzne, w którym uwzględniano, w tym na załączniku graficznym, rozmieszczenie gruntów najlepszych klas bonitacyjnych, tj. klasy RIIIB w granicach przedmiotowego obszaru. Z analizy wynika, iż stanowią one niespełna 3% całkowitej powierzchni planu, a dokument pozostawia te grunty nadal w użytkowaniu rolniczym. Wskazuje się w tym miejscu raczej na potrzebę aktualizacji Studium w zakresie rozmieszczenia gruntów ornych o najkorzystniejszych warunkach glebowych, gdzie ich zasięg

jest znacznie szerszy niż wykazany obecnie w Ewidencji Gruntów i Budynków. Ponadto plan nie ustala zespołów zwartej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej. Utrzymuje się natomiast zespoły zabudowy istniejącej z możliwością rozbudowy, mając na względzie wielopokoleniowość rodzin rolniczych. W związku z tym nie ma potrzeby wyłączenia tych terenów z możliwości rozbudowy siedlisk rolniczych czy wyłączenie tych terenów z granic opracowanego projektu planu miejscowego, jak wskazuje wnioskodawca.

Ad. 2) Ustalenia Studium dla jednostki, w obrębie której położony jest obszar planu miejscowego, nie poruszają tematyki przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie można w tym zakresie jednak mówić o niezgodności ustaleń planu ze Studium, ponieważ przepis planu jest w tym wypadku ustaleniem doprecyzowującym ustalenia Studium. Nie występuje sytuacja, w której zapisy są sprzeczne, kiedy jeden z dokumentów takiej kwestii nie porusza. Plan miejscowy sporządzano w duchu ochrony środowiska i interesu społecznego, a zasady takie odwołują się do ustaleń Studium – „W niniejszym Studium kierunki ochrony środowiska, zgodnie z zapisaną w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym zasadą zrównoważonego rozwoju - są priorytetowe. Wynika z tego potrzeba ukierunkowania działań społeczności gminy na racjonalne użytkowanie krajobrazu i naturalnych zasobów przyrody. Składa się na to utrzymanie odpowiedniej jakości poszczególnych komponentów środowiska (powietrza, wody, gleby), zapewnienia trwałości ekosystemów leśnych, łąkowych i rolniczych oraz ukształtowanie ładu ekologicznego, przestrzennego i estetycznego w krajobrazie gminy. Efektem tych działań ma być podniesienie jakości życia mieszkańców oraz zapewnienie trwałości i możliwości wykorzystania walorów środowiska dla przyszłych pokoleń.” Ponadto w ramach umożliwienia działalności rolniczej nie wykluczono realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, aby umożliwić rolnikom prowadzenie chowu zwierząt, bez ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko, dlatego też nie blokuje się możliwości rozwoju mieszkańców. W związku z powyższym nie ma konieczności wykreślenia z miejscowego planu przepisu zakazującego realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad. 3) Przytoczona uwaga jest zarzutem adresowanym do władz Gminy Jeżewo, która podjęła działania mające na uwadze sprostanie interesom lokalnej społeczności i ochronie środowiska. Nie są to działania skierowane przeciwko interesom jednej, konkretnej firmy, ale każdej strony, która mogłaby na danym terenie realizować inwestycję mogącą zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko. Kwestia ta pozostawała nieuregulowana, co podnosili mieszkańcy Buczka.

Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy – w planowaniu przestrzennym jedną z ważniejszych zasad jest zasada zrównoważonego rozwoju, którą Gmina Jeżewo w przedmiotowym miejscowym planie stara się realizować, kierując się jak wspomniano wcześniej, ochroną zasobów środowiska i interesu społecznego.

Ad. 4) Ustalenia dotyczące pasa technologicznego dotyczą stanu faktycznego, jakim jest obecność napowietrznej linii elektroenergetycznej na wskazanych terenach. Ustala się dla nich obostrzenia w zakresie zagospodarowania terenu, wynikające z oddziaływania urządzeń wytwarzających pole elektroenergetyczne. Oczywiście jest, iż w przypadku, gdy linia zostałaby zdemontowana, zlikwidowane zostałyby jednocześnie źródło promieniowania. Nie można bowiem ustalać ograniczeń dla terenów, na których podstawa ich obowiązywania wygasa. Miejscowy plan zawiera ustalenia aktualne na dzień sporządzania i uchwalania planu z perspektywą na dłuższy przedział czasu. Zapis jest w związku z tym ustaleniem nie naruszającym technik prawodawczych.

Ad. 5) Uwaga dotyczy służebności przesyłu, w odniesieniu do linii elektroenergetycznej średniego napięcia i w opinii wnioskodawcy naruszenia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”. Wskazać jednak należy, iż organy Gminy nie wprowadzają w tym zakresie ustaleń mogących uchodzić za przejmowanie statusu prawnego, na co wskazał wnioskodawca, ponieważ przedmiotowa linia elektroenergetyczna jest obiektem istniejącym na tych terenach od dawna, w związku z czym miejscowy plan sankcjonuje jej przebieg jako urządzenia przesyłowego. Powyższe prowadzi do wniosku, że organy planistyczne są zobligowane z mocy prawa do uwzględnienia w treści miejscowego planu przebiegu istniejących sieci przesyłowych oraz związanych z nimi ograniczeń w użytkowaniu, a ich pominięcie może powodować nieważność miejscowym planie. W konsekwencji jednak nie można kierować wobec gmin roszczeń z tytułu ustalenia w danym miejscowym planie pasów technologicznych, ponieważ gmina – aby nie narazić się na zarzut nieważności danego miejscowego planu – nie ma innej możliwości. Gmina nie może przecież ponosić odpowiedzialności za to, że na danych nieruchomościach przed uchwaleniem miejscowego planu

znajdowały się urządzenia przesyłowe, które musiała następnie uwzględnić w procedurze planistycznej. Należy również dodać, iż ustalenia dotyczące przedmiotowego pasa technologicznego dla linii SN uwzględniają wnioski zgłoszone przez gestora sieci.

Uwagi zgłoszone przez firmę Prosiaczek Sp. z o.o. nie zostały uwzględnione, ponieważ po ich analizie uznano, iż nie są zasadne. Dotyczą w większości zarzutów co do zgodności miejscowego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo oraz innych aktów prawnych, co przesłano i uznano, iż przepisy te rozpatrywane były wybiórczo, a także dochodziło do nadinterpretacji. Powoływano się na działki, których wnioskodawca jest właścicielem, lecz nie zgłoszono konkretnej uwagi co do przeznaczenia terenu. Pośrednio wymieniane argumenty w tej sprawie, dotyczące realizacji zabudowy rolniczej na terenach rolnych i zniesienia zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, są sprzeczne z założeniami planu. Wobec powyższego brak jest przesłanek do wprowadzenia powyższej zmiany.

W projekcie przedmiotowego planu nie zostało uwzględnionych 7 uwag Prosiaczek Sp. z o.o., złożonych w dniu 25 maja 2020 r. (drugie wyłożenie):

1) Wprowadzenie dodatkowej jednostki redakcyjnej dla terenów rolnych poprzez dopuszczenie na działkach ewidencyjnych nr 89/3, 89/4, 89/5 obręb Buczek budowy budynków rolnych i inwentarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą o dopuszczalnej liczebności zwierząt gospodarskich nie przekraczającej 1000 DJP,

2) § 11 ust. 1 „Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami 58R, 59R, 60R, 61R, 62R, 63R, 64R, 65R, 66R, 67R, 68R, 69R, 70R przeznaczają się na tereny rolnicze, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały” zapis sugerujący, że tereny rolnicze dzielą się na tereny: „o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania” natomiast brak dalszych ustaleń stanowiących o tym fakcie poza wydzieleniem linii rozgraniczających. Rażąco naruszenie przepisów prawa poprzez niejednoznaczny zapis w ustaleniu § 11 ust. 2 pkt 2: „obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych” wobec ustalenia § 11 ust. 2 pkt 1 cyt.: „dopuszcza się wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych”. W projekcie planu nie wskazano, iż zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu [...] nie dotyczą terenów rolniczych (§11 ust. 3), natomiast w §6 ust. 3 pkt 8 wskazano: „wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, wraz z brakiem takich linii na rysunku planu na terenach rolniczych.” Zdaniem wnoszącego uwagi takie zapisy pozostają ze sobą w sprzeczności i nie spełniają ustaleń Studium, w którym ustalono „dla nowych terenów konieczność opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które określą podział tych terenów na poszczególne funkcje, ustalą odpowiednie standardy i wskaźniki zabudowy”. Wnoszący uwagi powołuje się na definicję gruntów rolnych, zgodnie z którą na terenach takich może być realizowana zabudowa rolnicza.

Przedstawiony projekt planu wyraźnie i wprost wyłącza w §11 ust. 3 zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy etc. - podczas gdy ze Studium wprost wynika nakaz ustalenia tych zasad dla terenów rolnych, o ile wymagają one objęcia stosownym planem miejscowym; w innym przypadku terenu o przeznaczeniu rolniczym nie powinno się obejmować planem miejscowym i pozostawić pod jurysdykcją przepisów prawa obowiązujących na terenach nie objętych obowiązującymi planami miejscowymi. W tym zakresie projekt planu jest sprzeczny ze Studium i wymaga uzupełnienia z uwzględnieniem definicji gruntów rolnych i ich przeznaczenia.

3) Uwaga identyczna z pkt 1) wniesioną pismem z 25.03.2020 r. przez Prosiaczek Sp. z o.o.,

4) Uwaga identyczna z pkt 2) wniesioną pismem z 25.03.2020 r. przez Prosiaczek Sp. z o.o.,

5) Uwaga identyczna z pkt 3) wniesioną pismem z 25.03.2020 r. przez Prosiaczek Sp. z o.o.,

6) Uwaga identyczna z pkt 4) wniesioną pismem z 25.03.2020 r. przez Prosiaczek Sp. z o.o.,

7) Uwaga identyczna z pkt 5) wniesioną pismem z 25.03.2020 r. przez Prosiaczek Sp. z o.o.

Ad. 1) Utworzenie odrębnego terenu na cele rolnicze, lecz z możliwością budowy budynków rolnych i inwentarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą o dopuszczalnej liczebności zwierząt hodowlanych, nie przekraczającej 1000 DJP, skutkowałoby dopuszczeniem realizacji przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (przekracza próg 210 DJP). Na mocy miejscowego planu dookreśla

się sposób zagospodarowania terenu, a w wypadku terenów rolnych (R) wyłączono możliwość użytkowania tych terenów w inny sposób niż na potrzeby produkcji rolnej, w tym realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Jest to działanie konsekwentne, przyjęte dla wszystkich terenów rolnych w granicach obszaru objętego projektem planu. Wyłączenie z tej koncepcji kilku działek spowodowałoby wybudowanie obiektów uciążliwych dla środowiska, które to spotkały się z silnym sprzeciwem społeczeństwa na etapie składania wniosków do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W kontekście ograniczenia rodzajów działalności rolniczej prowadzonych na terenach R, ponieważ Studium nie wskazuje dokładnie jaka działalność musi być prowadzona w danej części gminy, a wytycza ogólne ramy do rozwoju. W tym wypadku miejscowy plan ma również charakter doprecyzowujący ustalenia Studium, pozostając z nimi zgodny.

Wnoszący uwagi powołał się również na opracowaną w 2019 r. Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębach ewidencyjnych Buczek i Krąplewice w gminie Jeżewo i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo. Opracowanie to miało na celu wieloaspektowe rozpoznanie uwarunkowań danej części gminy – nie tylko pod kątem ochrony środowiska czy użytkowania gruntów, ale również tła gospodarczego. Analiza jako jeden z możliwych wariantów przedstawiała realizację kompleksu chlewni, przy czym miejscowy plan nie został by sporządzony tylko dla terenów, którymi dysponuje firma Prosiaczek Sp. z o.o., ale również bardziej rozległego obszaru, w tym terenów przyległych do działek wnoszącego uwagi: „Uchwalając miejscowy plan, zarówno dla danej inwestycji, ale też przynajmniej najbliższego otoczenia, łatwiej byłoby zarządzać przestrzenią w ramach zrównoważonego rozwoju, m.in. stosując zasadę strefowania funkcji oraz przyjmując rozwiązania możliwie najmniej uciążliwej dla lokalnej społeczności oraz otoczenia, biorąc pod uwagę bliskość Jeziora Stelchno i obszarów chronionych” (Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu ...). Organ w związku z tym dopuszczał możliwość realizacji przedsięwzięć zamierzonych przez inwestora, jednak wspomniany już sprzeciw mieszkańców doprowadził do zmiany koncepcji, opisanej również w przytoczonej Analizie, jako wariant 1.: „objęcie uchwałą całego obszaru poddanego niniejszej analizie, wyznaczając nowe kierunki rozwoju dla terenów obecnie niezagospodarowanych oraz utworzenie terenów funkcjonalno-przestrzennych na bazie istniejącego zainwestowania (głównie na północy obszaru – w Buczku), w celu ujednoczenia wskaźników zabudowy i zagospodarowania zabudowy, uzupełnienia zabudowy dla zachowania ciągłości przestrzennej; proponowane tereny o różnym przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolne, tereny leśne, tereny obsługi produkcji rolnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, tereny infrastruktury technicznej”.

Zgłoszona uwaga jest sprzeczna z założeniami projektu planu. Nie zachodzi również konflikt ustaleń dokumentu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo. W związku z powyższym odrzucono uwagę.

Ad. 2) Przytoczony fragment, dotyczący §11 ust. 1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami 58R, 59R, 60R, 61R, 62R, 63R, 64R, 65R, 66R, 67R, 68R, 69R, 70R przeznacza się na tereny rolnicze, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – nie stanowi, iż tereny rolnicze dzielą się na mniejsze tereny czy też w obrębie terenów rolnych wyodrębnione zostały tereny o „różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania”. Zapis taki odnosi się do „linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”, których użyto na rysunku planu (załącznik 1), na co dokładnie wskazuje ww. paragraf. W pkt 1 wskazano, iż dopuszczono wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, a dalej w pkt 2 ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych. Kolejność przepisów wskazuje, że tereny mają być użytkowane na cele rolnicze, a jak wskazał wcześniej wnoszący uwagi, na nieruchomościach rolnych mogą być lokalizowane budynki. W związku z tym w dalszej części (pkt 2) możliwość taką wyłączono, a kolejność taką należy uznać za zgodną z zasadami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podniesiono również niezgodność przepisów § 11 ust. 3, w którym wskazano, iż ustalenia planu nie dotyczą „zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu [...]” z § 6 ust. 3 pkt 8: „wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu”. W związku z tym, że w projekcie planu zakazano na terenach rolniczych realizacji zabudowy, nie występuje potrzeba określania parametrów zabudowy, co wyraża § 11 ust. 3. Z kolei § 6 zawiera ustalenia ogólne, które odnoszą się do wszystkich terenów planów,

z wyjątkiem wskazanym w § 6 ust. 1, czyli na początku paragrafu: 1: „Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.” W tym wypadku mamy do czynienia z sytuacją, w której § 11 jest przepisem szczegółowym, a jego przepisy stanowią inaczej. Dlatego też na terenach rolniczych nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy, ponieważ przepis szczegółowy dla terenów rolnych, wyłączający możliwość realizacji zabudowy, wyłącza w tym przypadku przepis ogólny (§ 6 ust. 3 pkt 8) stanowiący o „wymaganym sytuowaniu nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu”.

Wnoszący uwagi zakwestionował brak potrzeby ustalania zasad kształtowania zabudowy [...] dla terenów rolniczych, również jako niegodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jeżewo, które dla strefy B1B (obejmującej działki wnioskodawcy) wskazuje: „dla nowych terenów konieczność opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które określą podział tych terenów na poszczególne funkcje, ustalą odpowiednie standardy i wskaźniki zabudowy oraz zapewnią prawidłową obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną.” W ocenie organu podział przedmiotowego obszaru na tereny i określenie ich funkcji, wyraźne wyodrębnienie ich jako osobnych jednostek oraz ustalenie wszystkich wskaźników wymaganych przepisami z zakresu planowania przestrzennego, czyni za dość przytoczonemu fragmentowi Studium. Z niezasadne uznaje się stwierdzenie, iż „terenu o przeznaczeniu rolniczym nie powinno się obejmować planem miejscowym i pozostawić pod jurysdykcją przepisów prawa obowiązujących na terenach nie objętych obowiązującymi planami miejscowymi”.

Nie zachodzi potrzeba uzupełnienia projektu planu pod kątem definicji gruntów rolnych i ich przeznaczenia, ponieważ zgodnie z zasadami techniki prawodawczej nie powinno się powtarzać przepisów zawartych w innych aktach prawnych, a dodatkowo miejscowy plan w sposób wyczerpujący określa sposób użytkowania terenów rolnych.

Uwagi zgłoszone przez firmę Prosiaczek Sp. z o.o. ponownie nie zostały uwzględnione, ponieważ po ich analizie organ uznał, iż nie są zasadne. Dotyczą w większości zarzutów co do zgodności miejscowego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo oraz innych aktów prawnych, co zbadano i uznano, iż przepisy te rozpatrywane były wybiórczo. Argumenty dotyczące realizacji zabudowy rolniczej na terenach rolnych i zniesienia zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko są sprzeczne z założeniami planu, dlatego uwagi te odrzucono.

Rada Gminy Jeżewo podziela stanowisko organu wykonawczego co do nieuwzględnionej uwagi.

Inicjatorem wywołania uchwały jest Wójt Gminy Jeżewo.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan