

**UCHWAŁA NR XXIII/176/2020
RADY GMINY JEŻEWO**

z dnia 18 czerwca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego
Buczek, gmina Jeżewo**

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:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo, zwany dalej planem, w granicach określonych 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.

2. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, składający się z 4 arkuszy ponumerowanych od 1 do 4, będące integralną częścią planu;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r. w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej;
- 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) PE – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektroenergetyki (bioelektrownia gazowa)
 - e) R – tereny rolnicze,
 - f) ZL – lasy,
 - g) R/ZL – tereny rolne z dopuszczeniem zalesień,
 - h) R/WS – tereny rolne nieużytków, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych,
 - i) ZP/ZC – tereny zieleni parkowej – cmentarz nieczynny,
 - j) KDL – tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej,
 - k) KDD – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - l) KDW – tereny komunikacji – droga wewnętrzna;
- 7) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- a) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „W” ochrony archeologicznej.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych;

- 8) usługach – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji – w tym handel, działalność biurowa, gabinety lekarskie, gastronomia, hotelarstwo, informacje turystyczne, funkcje oświatowo-kulturalne, itp.;
- 9) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do funkcji określonej planem, w tym przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 6.1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: według ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 3) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z tolerancją zwiększenia powierzchni zabudowy i wysokości budynków do 20%;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu;
- 2) zakaz zmiany stosunków wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenia wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu według przeznaczenia terenu, budynki należy skutecznie zabezpieczać przed hałasem i drganiami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się usuwanie zadrzewień i zakrzewień w zakresie niezbędnym dla realizacji ustaleń planu oraz prawidłowego funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy ochrony archeologicznej „W” – wskazano na rysunku planu;

2) należy stosować wymogi przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których obowiązują zapisy zawarte w ustaleniach szczegółowych.

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

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

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

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej o szerokościach 10,0 m, po 5,0 m po obu stronach osi linii 15 kV;
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązują następujące zasady:
 - a) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - d) zakaz nasadzeń i utrzymywania zadrzewienia, zakrzewienia i innej roślinności o wysokości powyżej 4,0 m n.p.t.;
- 3) w przypadku przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia związane z pasem technologicznym staną się nieaktualne.

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

- 1) wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni ścieżek rowerowych, chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu pojazdów i ruchu pieszych, z dopuszczeniem postoju pojazdów, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogi publiczne klasy lokalnej, klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrzne – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) występujące sieci uzbrojenia technicznego, podlegają zachowaniu i wkomponowaniu w przewidywane zagospodarowanie danego terenu;
- 5) w przypadku lokalizacji uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów rozbudowy sieci, eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne usytuowanych na działkach lub indywidualne oczyszczalnie ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: z wykorzystaniem urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw i technologii, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 12) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych;
- 13) zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 15) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami: gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- a) na terenach przeznaczonych dla celów publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych – 0%;
- b) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 7.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem **22MN**, przeznaczony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizowanie zabudowy garażowej, gospodarczo-garażowej przy granicy działek.

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

- 1) na poszczególnych działkach przewiduje się lokalizację wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wysokość zabudowy do 7,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne - w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy jedno, dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
- 2) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej lub gospodarczo-garażowej:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy jedno, dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 0,6;
- 4) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 50% powierzchni terenu lub działki;
- 7) w granicach działki budowlanej należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania, w tym minimum jedno miejsce realizowane jako stanowisko odkryte;
- 8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m², z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę publiczną klasy lokalnej – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 86RM, 87RM** – określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne: agroturystyka.

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

1) budynki mieszkalne:

- a) wysokość zabudowy do 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne - w tym poddasze użytkowe,
- b) dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

2) pozostałe budynki w zabudowie zagrodowej:

- a) wysokość zabudowy do 12,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- b) dachy jedno, dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 45°;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli rolniczych, a także urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego – z zachowaniem przepisów odrębnych, parametrów nie ustala się;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 1,0;

5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;

7) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu lub działki;

8) w granicach działki budowlanej należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe, w tym minimum jedno miejsce realizowane jako stanowisko odkryte;

9) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia.

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

1) obsługa komunikacyjna: poprzez drogi publiczne klasy lokalnej, dojazdowej oraz wewnętrzne – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **23U** – określonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej, w tym zabudowy związanej z działalnością organizacji pożytku publicznego, stowarzyszeń, administracji publicznej;

2) dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej o funkcji handlowej, gastronomicznej i oświatowej.

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

1) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m, z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych;

2) geometria dachów płaskie lub jedno, dwu bądź wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

3) obowiązujący kierunek głównej kalenicy: w układzie równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy

4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05, maksymalnie 1,0;

- 5) budynki należy lokalizować z zachowaniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu;
- 6) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej pozostawić biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 7) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu lub działki;
- 8) w granicach terenu należy przewidzieć:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni obiektów usługowych;
 - b) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) miejsca parkingowe należy realizować jako stanowiska naziemne;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m².

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

- 1) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem **24PE** przeznacza się na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektroenergetyki (bioelektrownia gazowa) – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje obsadzenie zielenią izolacyjną, wzdłuż granic z terenami oznaczanymi symbolami 9RM i 68R;
- 2) obowiązuje oświetlenie terenu;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą zabudowy kubaturowej, zbiorników i magazynów;
- 4) wszystkie miejsca posadowienia budynków lub urządzeń technicznych wolnostojących należy realizować na podłożu szczelnym, uniemożliwiającym infiltrację zanieczyszczeń i wód opadowych z powierzchni terenu do gruntu;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) dopuszcza się modernizację istniejących obiektów budowlanych i instalacji technologicznych służącą w szczególności poprawie efektywności produkcji, z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków wolno stojących lub zespolonych ze sobą, do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 12,0 m;
- 3) wysokość zabudowy technologicznej związanej z główną funkcją terenu nie może przekroczyć 25,0 m;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń odgromowych służących ochronie budynków i instalacji o wysokości do 45 m;

- 5) dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 1° do 45°;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 1,0;
- 7) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni terenu pozostawić w postaci ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 8) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu;
- 9) w granicach działki należy przewidzieć minimum dwa miejsca parkingowe na każde 600 m² powierzchni obiektów produkcyjnych;
- 10) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum jedno miejsce parkingowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m².

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

- 1) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę wewnętrzną – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 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.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wyłącznie rolnicze użytkowanie terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna: poprzez drogi publiczne klasy lokalnej, dojazdowej oraz wewnętrzne – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami **26ZL, 27ZL, 28ZL, 88ZL** przeznaczają się na lasy, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wyłącznie leśne użytkowanie terenów, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

§ 13.1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami **71R/ZL, 72R/ZL, 73R/ZL, 74R/ZL** przeznaczają się na tereny rolne z dopuszczeniem zalesień, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zalesienie gruntów na podstawie planu zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna: poprzez drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego dojazdowej oraz wewnętrzne – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14.1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami **29R/WS, 30R/WS, 31R/WS, 32R/WS, 33R/WS, 34R/WS, 35R/WS, 36R/WS, 37R/WS, 38R/WS, 39R/WS, 40R/WS, 41R/WS, 42R/WS, 43R/WS, 44R/WS, 45R/WS, 46R/WS, 47R/WS, 48R/WS, 49R/WS, 50R/WS, 51R/WS, 52R/WS, 53R/WS, 54R/WS, 55R/WS, 56R/WS, 57R/WS** przeznaczają się na tereny rolne nieużytków, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w związku z okresowo występującymi wodami powierzchniowymi obowiązuje nakaz zachowania istniejącego użytkowania terenu w celu zachowania ciągów ekologicznych, ich ochrony i utrzymania funkcji,
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu,
- 3) zakaz zmiany stosunków wody w gruncie,
- 4) zakaz zabudowy,
- 5) obowiązują przepisy odrębne.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

§ 15.1. § 15.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem **25ZP/ZC** przeznaczają się na tereny zieleni parkowej/cmentarz nieczynny, określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenu;
- 2) dopuszcza się prace pielęgnacyjne i uzupełnienia zieleni;
- 3) obowiązuje zakaz wznawienia pochówków;

4) dla cmentarza ewangelickiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się:

- a) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej;
- b) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych niezgodnych z historyczną parcelacją;
- c) nakaz zachowania i konserwacji ewentualnie zachowanych historycznych obiektów małej architektury, np. bram, ogrodzeń, nagrobków, krzyży, itp.;
- d) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji cmentarza;
- e) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę lokalną – zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami **75KDL** i **76KDL** przeznacza się na tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z ruchem drogowym.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami **77KDD**, **78KDD**, **79KDD** przeznacza się na tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z ruchem drogowym.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami **80KDW, 81KDW, 82KDW, 83KDW, 84KDW, 85KDW** przeznacza się na tereny komunikacji – droga wewnętrzna, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w istniejących lub projektowanych liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) obowiązują zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną.

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

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z ruchem drogowym.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżewo.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektroenergetyki (bioelektrownia gazowa)
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny rolne z dopuszczeniem zalesień
- tereny rolne nieużytków, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych
- tereny zieleni parkowej - cmentarz niezczynnny
- tereny komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- tereny komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- tereny komunikacji - droga wewnętrzna

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- granica strefy "W" ochrony archeologicznej

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/176/2020
RADY GMINY JEZEWO
Z DNIA 18 CZERWCA 2020 r.

ARKUSZ 1/4

1	2
3	4

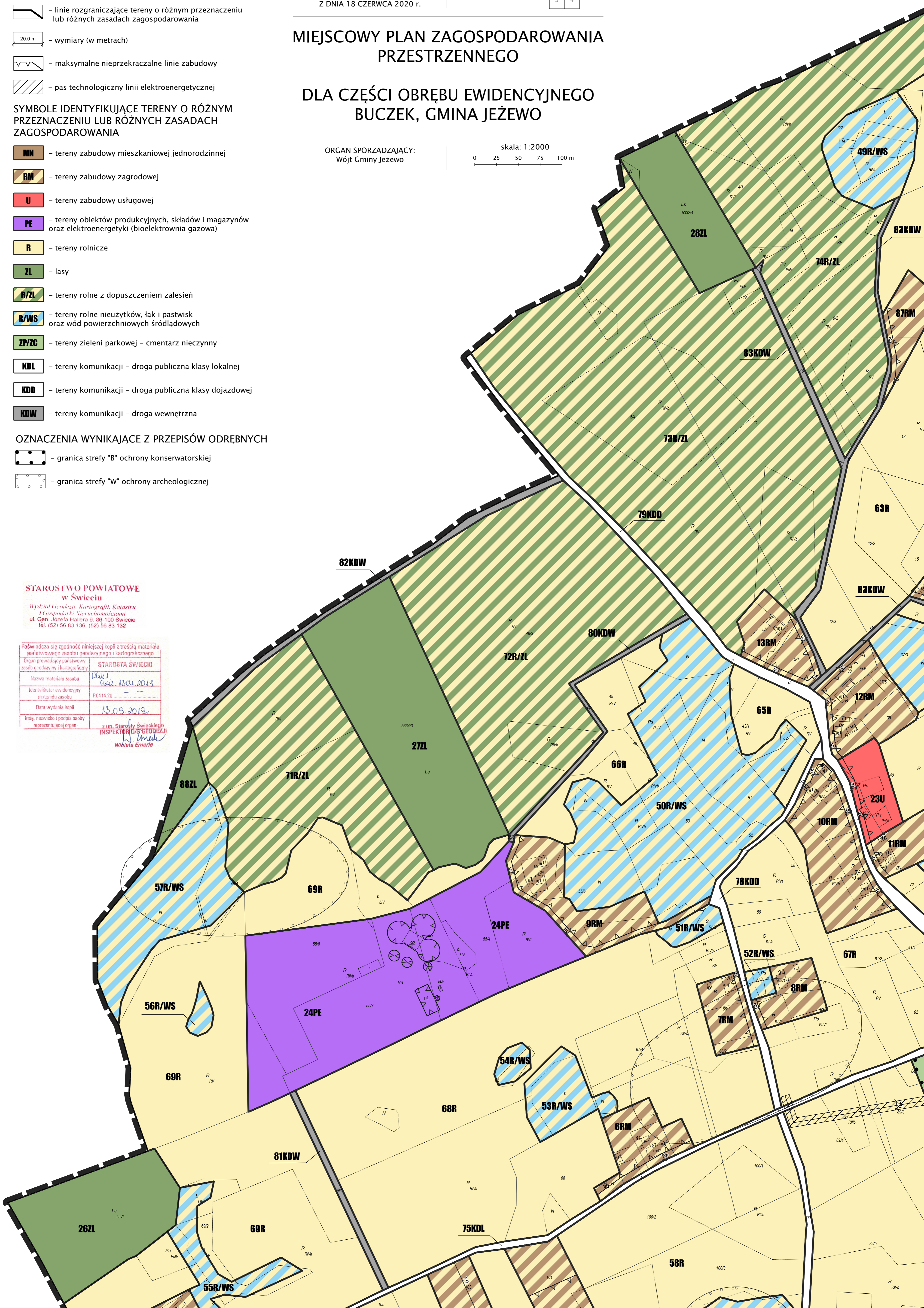
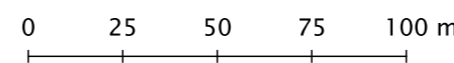


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA CZĘŚCI OBREBU EWIDENCYJNEGO BUCZEK, GMINA JEZEWO

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Wójt Gminy Jezewo

skala: 1:2000



STAROSTWO POWIATOWE w Świeciu

Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Gen. Józefa Hallera 9, 88-100 Świecie
tel. (52) 56 83 136, (52) 56 83 132

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób g. i kartograficzny	STAROSTA ŚWIECKI
Nazwa materiału zasobu	Plan 1
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	6602.1504.2019
Data wydania kopii	13.03.2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Świeckiego INSPEKTOR D/S GEODEZJI Wioletta Emmerle



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/176/2020
RADY GMINY JEŻEWO
Z DNIA 18 CZERWCA 2020 r.

ARKUSZ 2/4

1	2
3	4

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO BUCZEK, GMINA JEŻEWO

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Wójt Gminy Jeżewo

skala: 1:2000
0 25 50 75 100 m

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

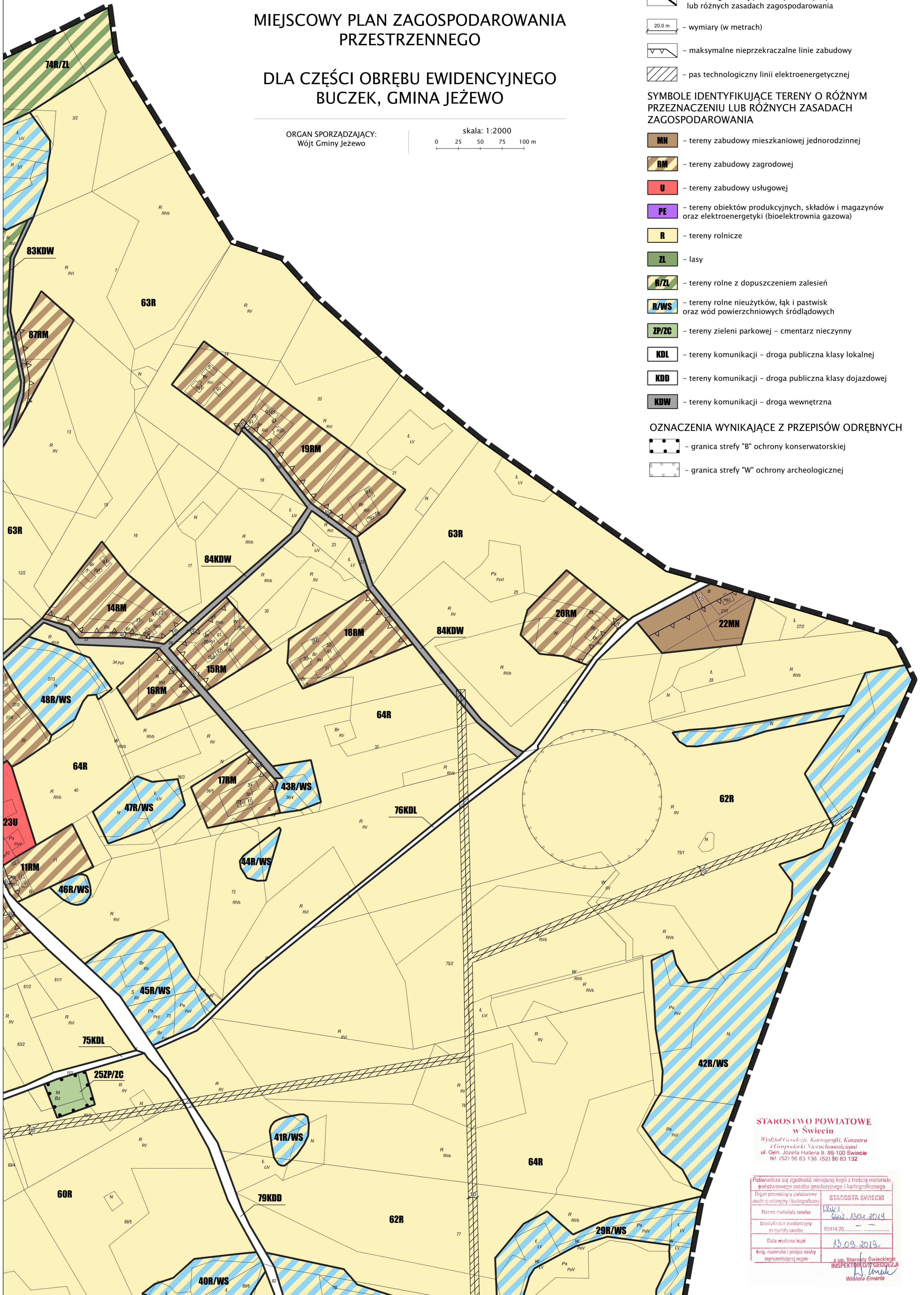
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- wymiary (w metrach)
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- pas technologiczny linii elektroenergetycznej

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektroenergetyki (bioelektrownia gazowa)
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny rolne z dopuszczeniem zalesień
- tereny rolne nieużytków, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych
- tereny zieleni parkowej - cmentarz nieczynny
- tereny komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- tereny komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- tereny komunikacji - droga wewnętrzna

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- granica strefy "W" ochrony archeologicznej



STAROSTWO POWIATOWE w Świeciu

Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Gen. Józefa Hallera 9, 89-100 Świecie
tel. (52) 56 83 136, (52) 56 83 132

Podważa się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

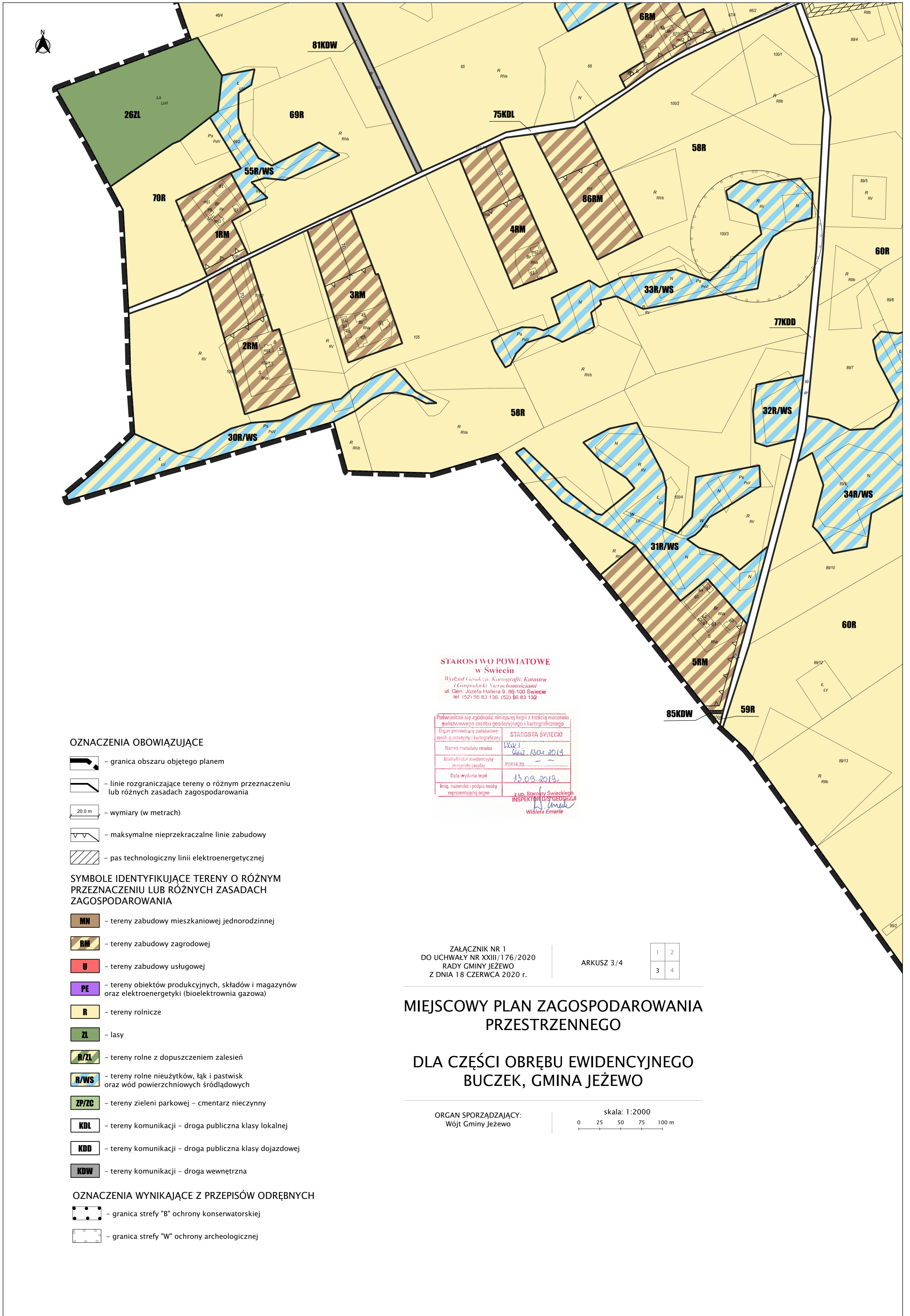
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: **STAROSTWA ŚWIECKI**

Nazwa materiału zasobu: **MPK.1**

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: **PG14.20**

Data wydania kopii: **13.03.2019**

Inię, nazwiska i podpis osoby reprezentującej organ: **z up. Starosty Świeckiego INSPEKTOR D.S. GEODEZJI Wioletta Emerle**



**STAROSTWO POWIATOWE
w Świeciu**
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Gen. Józefa Hallera 9, 88-100 Świecie
tel. (52) 56 83 136, (52) 86 83 132

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚWIECKI
Nazwa materiału zasobu	Plan 1: 18.06.2020
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P0414.20
Data wydania kopii	13.09.2020
Liniję, nowisisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosta Świeckiego INSPEKTOR DZIAŁU GEODEZJI Wioletta Emarle

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektroenergetyki (bioelektrownia gazowa)
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny rolne z dopuszczeniem zalesień
- tereny rolne nieużytków, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych
- tereny zieleni parkowej - cmentarz nieczynny
- tereny komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- tereny komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
- tereny komunikacji - droga wewnętrzna

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- granica strefy "W" ochrony archeologicznej

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/176/2020
RADY GMINY JEŻEWO
Z DNIA 18 CZERWCA 2020 r.

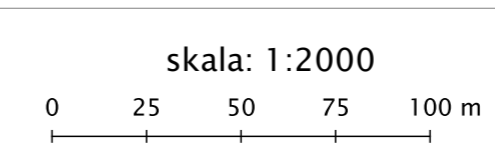
ARKUSZ 3/4

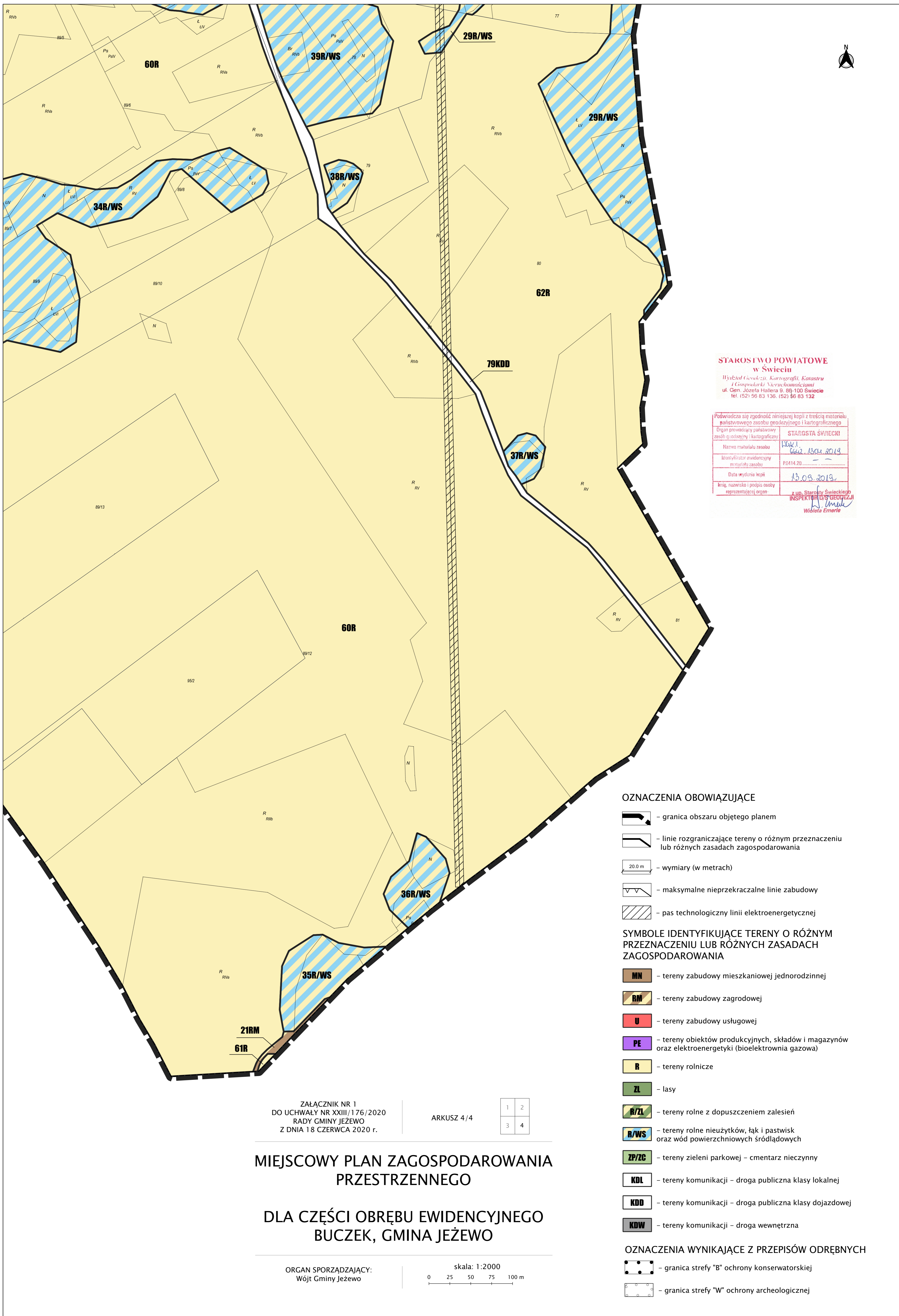
1	2
3	4

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO BUCZEK, GMINA JEŻEWO

ORGAN SPORZADZAJĄCY:
Wójt Gminy Jeżewo





**STAROSTWO POWIATOWE
w Świeciu**
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Gen. Józefa Hallera 9, 88-100 Świecie
tel. (52) 56 83 136, (52) 56 83 132

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚWIECKI
Nazwa materiału zasobu	Plan 1
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	662 1502 2019
Data wydania kopii	13.09.2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Świeckiego INSPEKTOR D/S GEODEZJI Wioleta Emerle

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - wymiary (w metrach)
 - maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
 - pas technologiczny linii elektroenergetycznej
- SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - tereny zabudowy zagrodowej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektroenergetyki (bioelektrownia gazowa)
 - tereny rolnicze
 - lasy
 - tereny rolne z dopuszczeniem zalesień
 - tereny rolne nieużytków, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych
 - tereny zieleni parkowej - cmentarz nieczynny
 - tereny komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
 - tereny komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej
 - tereny komunikacji - droga wewnętrzna

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- granica strefy "W" ochrony archeologicznej

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/176/2020
RADY GMINY JEŻEWO
Z DNIA 18 CZERWCA 2020 r.

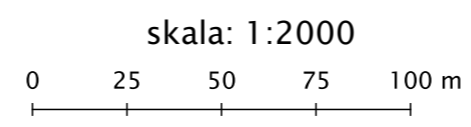
ARKUSZ 4/4

1	2
3	4

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO BUCZEK, GMINA JEŻEWO

ORGAN SPORZADZAJĄCY:
Wójt Gminy Jeżewo

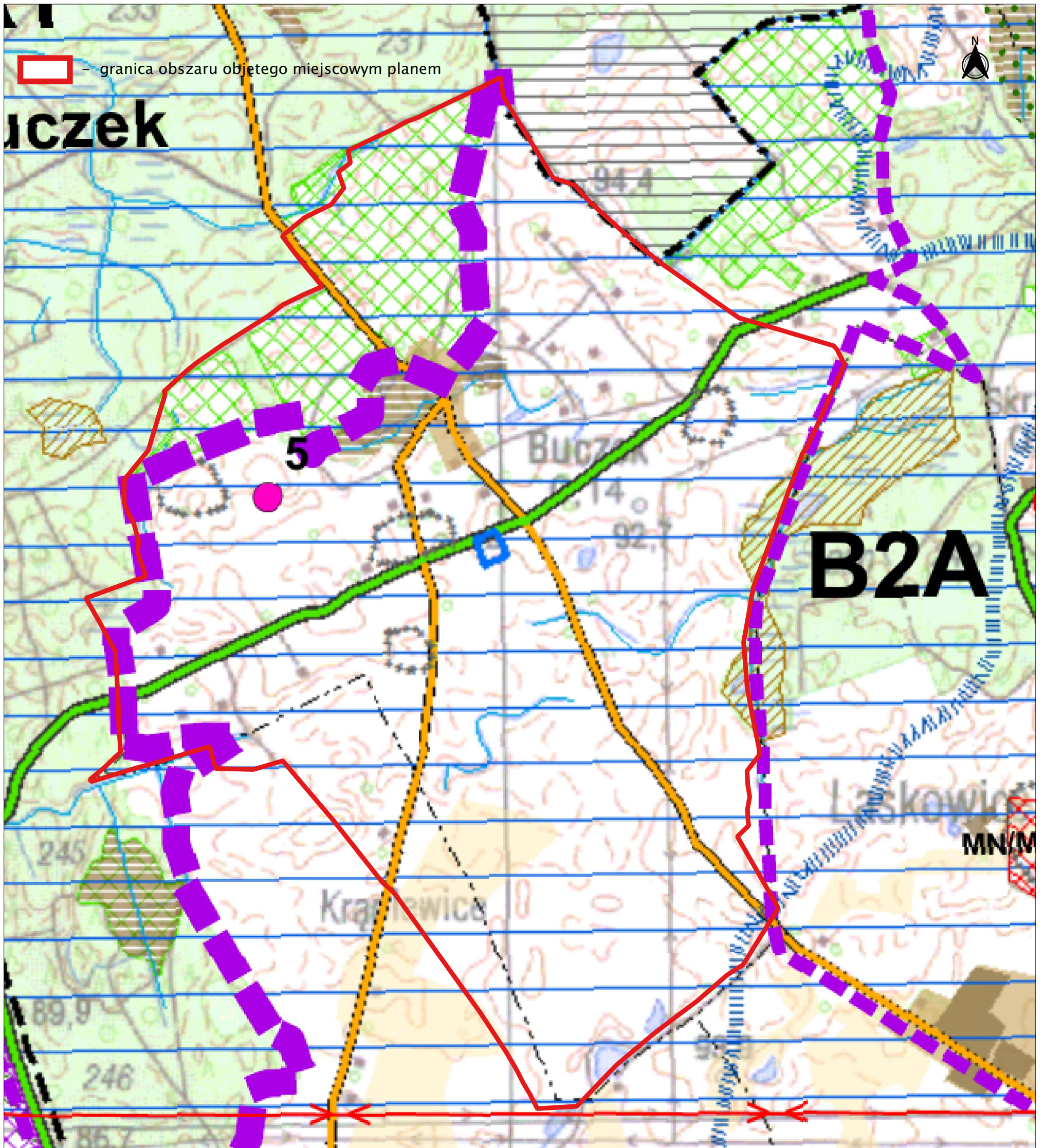


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO BUCZEK, GMINA JEŻEWO

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Wójt Gminy Jeżewo

skala: 1:10 000

0 250 500 m



ROZSTRZYGNĘCIE
Rady Gminy Jeżewo
w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Gminy Jeżewo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie. Uwagi zostały złożone w ustawowo określonym przedziale czasu tj. w przypadku ww. planu miejscowego w okresie od 17 lutego 2020 r. do 25 marca 2020 r. oraz od 23 kwietnia 2020 r. do 29 maja 2020 r.

Lp.	Zgłaszający uwagę, data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1.	BIOUTIL Sp. z o.o. Buczek 10 86-131 Jeżewo 05-03-2020	1. Wniosek, aby bezwzględnie całą działkę ewidencyjną nr 55/8 obręb Buczek oznaczyć zgodnie z jej planowanym pierwotnym, aktualnym i przyszłym przeznaczeniem – symbolem PE, w sposób zgodny z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo.	69R	1. Uwaga nieuwzględniona. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo wskazano na rysunku Studium lokalizację biogazowni, ale jako sygnaturę punktową – w odniesieniu do orientacyjnej lokalizacji obiektu, który wówczas był w fazie budowy, nie wskazywano natomiast zasięgu powierzchniowego, nie wymieniano działek, na których może zostać zrealizowana. W związku z tym ustalenia miejscowego planu nie pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium. Projekt planu nie przewiduje przeznaczenia całej ww. działki na teren PE.
2.	PROSIACZEK Sp. z o.o. Kraplevice 35 86-131 Jeżewo 25-03-2020	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 umożliwiający 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	60R, 40R/WS, 25ZP/ZC	1. Uwaga nieuwzględniona. Przed przystąpieniem do opracowania miejscowego planu sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, w którym uwzględniano, w tym na załączniku graficznym, rozmieszczenie gruntów najlepszych klas bonitacyjnych, tj. klasy RIIIb w granicach przedmiotowego obszaru. Z analiz wynika, iż stanowią one niespełna 3% całkowitej powierzchni planu, a dokument pozostawia te grunty nadal w użytkowaniu rolniczym. Ponadto plan nie ustala zespołów zwartej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej. Utrzymuje się 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.

		<p>na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi” – ponieważ pozostaje sprzeczny z ustaleniami Studium wskazującymi, że gmina Jezewo 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).</p> <p>3. Zarzut dotyczący wykonywania tzw. władztwa planistycznego przez Gminę Jezewo 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>2. Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia Studium dla jednostki, w obrębie której położony jest obszar planu miejscowego nie poruszają tematyki przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie można jednak w tym zakresie 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. 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.</p> <p>3. Uwaga nieuwzględniona. Przytoczona uwaga jest poważnym zarzutem adresowanym do władz Gminy Jezewo, 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 nieregulowana, co podnosili mieszkańcy Buczka. W trakcie przeprowadzonej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie wyjaśniono dokładnie, iż na terenach oznaczonych symbolem „R” nie będzie możliwe lokalizowanie zabudowy, co obecni przyjęli do wiadomości i nie zgłaszali zastrzeżeń. Można zatem przyjąć, iż ogół mieszkańców i właścicieli gruntów nie kwestionuje tego przepisu.</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona. 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. Oczwistym 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 wygasła. 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.</p> <p>5. Uwaga nieuwzględniona. Dotyczy służebności przesyłu, w odniesieniu do linii elektroenergetycznej średniego napięcia. Organy Gminy nie wprowadzają w tym zakresie ustaleń mogących uchodzić za przejmowanie statusu</p>
--	--	--	---

		<p>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 cywilnoprawnych, 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.”</p>		<p>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.</p> <p>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.</p>
3.	<p>PROSIACZEK Sp. z o.o. Kraplewice 35 86-131 Jeżewo</p> <p>28-05-2020</p>	<p>1. Wprowadzenie dodatkowej jednostki redakcyjnej dla terenów rolnych poprzez dopuszczenie na tym terenie budowy budynków rolnych i inwentarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą o dopuszczalnej liczebności zwierząt gospodarskich nie przekraczającej 1000 DJP (działki ewidencyjne nr 89/3, 89/4, 89/5 obręb Buczek).</p> <p>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</p>	60R, 40R/WS, 25ZP/ZC	<p>1. Uwaga nieuwzględniona. 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) wyłączone 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. Zgłoszona uwaga jest sprzeczna z założeniami projektu planu.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona. Przytoczony fragment, dotyczący §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 – 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</p>

		<p>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.</p>	<p>obiektów budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych. Kolejność przepisów wskazuje, że tereny mają być użytkowane na cele rolnicze, a jak wskazano, 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</p>
--	--	--	---

		<p>3. Uwaga identyczna z uwagą nr 1 wniesioną pismem Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020.</p> <p>4. Uwaga identyczna z uwagą nr 2 wniesioną pismem Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020.</p> <p>5. Uwaga identyczna z uwagą nr 3 wniesioną pismem Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020.</p> <p>6. Uwaga identyczna z uwagą nr 4 wniesioną pismem Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020.</p> <p>7. Uwaga identyczna z uwagą nr 5 wniesioną pismem Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020.</p>	<p>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.</p> <p>3. Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie jak w pkt 1 do pisma Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020 r.</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie jak w pkt 2 do pisma Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020 r.</p> <p>5. Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie jak w pkt 3 do pisma Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020 r.</p> <p>6. Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie jak w pkt 4 do pisma Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020 r.</p> <p>7. Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie jak w pkt 5 do pisma Prosiaczek Sp. z o.o. z dnia 25.03.2020 r.</p>
--	--	---	--

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), 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 2020 r. poz. 713 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
- 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 2019 r. poz. 869 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.).

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo.

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

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

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr VII/44/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo.

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

	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt. 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt. 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt. 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.
art. 1 ust. 2 pkt. 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury 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 niepełnosprawnych	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

		komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt. 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dla projektu planu sporządzono Prognozę Skutków Finansowych, gdzie opisano poszczególne wydatki i dochody gminy.
art. 1 ust. 2 pkt. 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu.
art. 1 ust. 2 pkt. 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zgodnie z art. 17 pkt 6 b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
art. 1 ust. 2 pkt. 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt. 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt. 11	Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr VII/44/2019 z dnia 21 marca 2019 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 25 marca 2020 r. i ponownie do 29 maja 2020 r. Wpłynęły wnioski do pierwszej i drugiej wersji wyłożonego planu. O wnioskach nieuwzględnionych rozstrzygnęła Rada Gminy Jeżewo. 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. Obwieszczeniem Wójt zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt. 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Obwieszczenie ukazało się na BIP Urzędu Gminy Jeżewo, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Jeżewie i sołectwa Buczek oraz prasie. W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 17 lutego 2020 r. do 10 marca 2020 r. oraz od 23 kwietnia 2020 r. do 14 maja 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo w godzinach pracy urzędu tj. poniedziałek 7:00-15:00, wtorek 8:00-16:00, środa, czwartek, piątek 7:00-15:00 pok. nr 7 oraz od 23 kwietnia 2020 r. do 14 maja 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Jeżewie ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo w godzinach pracy urzędu tj.

		<p>poniedziałek 7:00-15:00, wtorek 8:00-16:00, środa, czwartek, piątek 7:00-15:00, punkt podawczy Urzędu Gminy w Jeżewie.</p> <p>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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.</p> <p>Dnia 25 marca 2020 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Wpłynęły 4 uwagi do planu.</p> <p>W dniu w dniu 29 kwietnia 2020 r. w sali konferencyjnej Urzędu Gminy w Jeżewie ul. Świecka 12, 86-131 o godz. 16:00 odbyła się druga publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.</p> <p>Dnia 29 maja 2020 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Wpłynęła 1 uwaga do planu.</p>
art. 1 ust. 2 pkt. 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
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>Projekt planu wyznacza głównie tereny rolnicze, tereny leśne, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, a także z zakresu usług i produkcji. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, bowiem umożliwi racjonalne gospodarowanie przestrzenią o cennych walorach przyrodniczych, zgodnie ze zgłaszanymi wnioskami mieszkańców. Sankcjonuje również zasadę zrównoważonego rozwoju dopuszczając funkcjonowanie bioelektrowni gazowej oraz rozbudowę siedlisk rolniczych. Plan jasno i czytelnie określa warunki zagospodarowania terenów oraz zasady obsługi komunikacyjnej. Planowanie zagospodarowania dla terenów o znacznej powierzchni, jak w tym wypadku większości obrębu ewidencyjnego, jest słusznym działaniem na rzecz rozwoju wsi i gminy. Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu „Prognoza Skutków Finansowych”.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo. Analizy społeczne - przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.</p>
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	<p>Plan wyznacza następujące przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) RM – tereny zabudowy zagrodowej, c) U – tereny zabudowy usługowej, d) PE – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz elektroenergetyki (bioelektrownia gazowa) e) R – tereny rolnicze, f) ZL – lasy, g) R/ZL – tereny rolne z dopuszczeniem zalesień, h) R/WS – tereny rolne nieużytków, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, i) ZP/ZC – tereny zieleni parkowej – cmentarz nieczynny, j) KDL – tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, k) KDD – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, l) KDW – tereny komunikacji – droga wewnętrzna. <p>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, a prowadzona działalność także rozwój gospodarczy gminy.</p>

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy,

o której mowa w art. 32 ust. 2

Opracowanie przedmiotowego planu jest w pełni zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeżewo w latach 2011-2016” – uchwalonej uchwałą 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.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan