

**UCHWAŁA NR XXIX/231/2020
RADY GMINY JEŻEWO**

z dnia 18 grudnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny postępów
w opracowaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), po zapoznaniu się z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w latach 2012-2020”, Rada Gminy Jeżewo uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się konieczność podjęcia prac nad nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, uchwalonego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo.

§ 2. Stwierdza się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Jeżewo w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały jest podstawą do określenia harmonogramu prac związanych z przystępowaniem do realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu całej gminy Jeżewo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JEŻEWO	
ZAMAWIAJĄCY	Gmina Jeżewo Ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo 
WYKONAWCA	Geofabryka Sp. z o.o. Ul. Prosta 19/5, 87-100 Toruń 
OPRACOWANIE	Jakub Makarewicz Daria Witkowska
DATA OPRACOWANIA	październik 2020

Spis treści

1. Wstęp	5
2. Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo	6
2.1 Informacja ogólna	6
2.2 Cel opracowania analizy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo	6
2.3 Zgodność ustaleń obowiązującego Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	7
2.4 Podsumowanie	10
3. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	11
3.1 Informacja ogólna	11
3.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z terenu gminy Jeżewo	12
3.3 Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jeżewo	18
3.4 Podsumowanie	19
4. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane na terenie gminy Jeżewo	21
4.1 Informacja ogólna	21
4.2 Decyzje o warunkach zabudowy	22
4.3 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	24
4.4 Podsumowanie	32
5. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Jeżewo	33
6. Wykaz wykorzystanych materiałów	36

Załącznik nr 1: Rozmieszczenie terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Jeżewo ze wskazaniem szacowanego poziomu ich dotychczasowej realizacji oraz terenów, dla których miejscowy plan jest sporządzany

Załącznik nr 2: Rozmieszczenie terenów, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy w granicach gminy Jeżewo

Załącznik nr 3: Rozmieszczenie terenów, dla których wydane zostały decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w granicach gminy Jeżewo

Załącznik nr 4: Aktualny stan prac planistycznych gminy Jeżewo

Załącznik nr 5: Wieloletni program sporządzania dokumentów planistycznych dla gminy Jeżewo

1. Wstęp

Zgodnie z art. 32 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.): *w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany plany miejscowego.*

W związku z powyższym Wójt Gminy Jeżewo podjął decyzję o sporządzeniu Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeżewo. Opracowanie zostało sporządzona na zlecenie Gminy Jeżewo przez zespół autorski Geofabryki Sp. z o.o.: Jakuba Makarewicza i Darię Witkowską.

Niniejsza analiza, składa się z trzech podstawowych części, które odwołują się do tematyki planowania przestrzennego na poziomie gminnym:

- w pierwszej kolejności przedstawiono wiadomości dotyczące obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo,
- następnie zestawiono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące oraz będące w trakcie procedury sporządzania,
- na końcu zawarto informacje w zakresie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o inwestycji celu publicznego.

Taki układ umożliwi przedstawienie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w ujęciu „od ogółu do szczegółu”, dzięki czemu analiza poprzez skupienie na kolejnych szczeblach planowania przestrzennego w gminie, pozwoli na przedstawienie stosownych wniosków końcowych.

Analizę wykonano w oparciu o dane z lat 2012-2020 (do września włącznie), dzięki czemu rzetelnie przedstawiono zmiany w zagospodarowaniu gminy, jakie zaszły od czasu uchwalenia obowiązującego studium, czyli od 2012 r. niemal do chwili obecnej.

2. Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo

2.1 Informacja ogólna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej „studium”) jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania. Studium sporządzone jest dla całej gminy, jako akt kierownictwa wewnętrznego, jednak nie wywołuje skutków prawnych, ponieważ nie jest aktem prawa miejscowego. Studium wytycza ramy do rozwoju całej gminy, kierunek, w którym powinny zachodzić zmiany, w tym przestrzenne, lecz nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dokumenty takie jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy właśnie decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie powinny jednak pozostawać z nim w sprzeczności, jako z aktem nadrzędnym. Ponadto studium wiąże władze gminy oraz podporządkowane im organy i jednostki w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej na terenie gminy, w celu realizacji wyznaczonych założeń.

Obecnie obowiązującym dokumentem dla gminy Jeżewo, wiążącym jej organy, jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, przyjęte uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 listopada 2012 r.

2.2 Cel opracowania analizy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo zostało uchwalone w 2012 r. Niniejsze opracowanie jest oceną aktualności założonych w nim celów rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury zagospodarowania oraz aktualności ustaleń w kontekście realizowania dalszej polityki przestrzennej. Głównym jej celem jest analiza:

- uwarunkowań rozwoju gminy w zakresie środowiska przyrodniczego i jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego, stanu zagospodarowania, warunków życia ludności oraz stanu infrastruktury technicznej,
- wytyczonych dotychczas kierunków zagospodarowania przestrzennego w stosunku do zaktualizowanych potrzeb rozwojowych oraz uchwalonych wieloletnich programów wraz z określeniem możliwości potencjalnych zmian wykorzystania przestrzeni w zgodzie z przyjętymi celami rozwoju.

Powyższa analiza pozwoli zdiagnozować czy podstawowe założenia rozwoju przestrzennego gminy powinny zostać zmienione i jeżeli zajdzie taka konieczność – określić w jakim zakresie, a także stwierdzić czy ustalenia studium umożliwiają kontynuację prowadzenia polityki przestrzennej.

2.3 Zgodność ustaleń obowiązującego Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Poniżej przedstawiono zestawienie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp), dotyczące wymaganego zakresu treści studium (art. 10 ust. 2 i 2a) z informacją o zawartości, bądź jej braku w aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo.

Zakres ustawowy – art. 10 ust. 2 upzp W studium określa się w szczególności:	Odniesienie do zawartości Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, przyjętego uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r.
1) a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;	W studium wskazano strefy funkcjonalne, obszary działalności inwestycyjnej – w tym, tereny wielofunkcyjnej zwartej zabudowy wsi, tereny ważniejszych obiektów przemysłowo-usługowych, tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej oraz przemysłowej i usługowej, posiadające obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z możliwością zmian zgodnych z wiodącym kierunkiem zagospodarowania stref, a także potencjalne tereny rozwojowe z oznaczeniem preferowanej funkcji (MN, P/U) z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszary rozmieszczenia siłowni wiatrowych wraz z ich strefą ochronną – wskazana aktualizacja ze względu na toczące się postępowania w sprawie uchwalenia miejscowych planów, przyjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów, a także edycja przeznaczenia terenów w związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy; wskazanie nowych terenów inwestycyjnych, adekwatnie do potrzeb mieszkańców gminy.
1) b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	Wskazana weryfikacja, aktualizacja i uszczegółowienie przyjętych w tym zakresie ustaleń.
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Wskazana weryfikacja ustaleń, w tym w kontekście planowanej zmiany granic Wdeckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Nie zachodzą okoliczności co do stwierdzenia nieaktualności wykazów zabytków nieruchomych. Możliwość aktualizacji rejestru i ewidencji zabytków, we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) kierunku rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	W zakresie komunikacji wskazana weryfikacja i uzupełnienie numeracji dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych; weryfikacja dróg przeznaczonych do modernizacji, przebiegu projektowanej drogi wojewódzkiej. W zakresie pozostałej infrastruktury technicznej: zalecana weryfikacja przyjętych ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej z możliwościami bieżącymi i wieloletnimi programami w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, energetyki cieplnej, elektroenergetyki dla gminy, powiatu i województwa; weryfikacja wskazanych przebiegów projektowanego gazociągu dystrybucyjnego wysokiego ciśnienia.
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Wskazana weryfikacja i aktualizacja w zakresie układu komunikacyjnego, w tym dróg gminnych, ścieżek rowerowych i infrastruktury technicznej.
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	Możliwa aktualizacja w związku z trwającymi pracami nad nowym Planem zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Brak uwag – w granicach gminy nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości i innych terenów, dla których sporządzenie miejscowego planu jest obowiązkowe.
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Wskazana aktualizacja – dla części terenów rozwojowych wskazanych w studium toczy się procedura w sprawie uchwalenia miejscowego planu, pojawiają się również sygnały mieszkańców odnośnie poszerzania zakresu terenów inwestycyjnych.
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Ustalenia studium pozostają aktualne w tym zakresie, wskazana weryfikacja, uwzględnienie ochrony gleb wysokich klas bonitacyjnych i gruntów leśnych przed przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne.
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Ustalenia studium pozostają aktualne w tym zakresie – wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast obszary osuwania się mas ziemnych nie występują w granicach gminy; możliwość weryfikacji.

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Wymagana aktualizacja wykazu złóż – na dzień uchwalania studium na terenie gminy nie udokumentowano złóż kopalin, co zmieniło się w latach późniejszych.
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	W granicach administracyjnych gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne - Studium pozostaje aktualne w tym zakresie.
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Studium wskazuje obszary przekształceń, związane ze zmianą przeznaczenia gruntów z terenów rolnych na leśne, również na budowlane, a także rekultywacją składowiska odpadów – wskazana weryfikacja ustaleń w tym zakresie.
14a) obszary zdegradowane;	Wymagana aktualizacja ze względu na przyjęcie przez Gminę Jeżewo Lokalnego Programu Rewitalizacji, w którym wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.
15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wystąpienie do Starostwa Powiatowego o aktualne dane - uszczegółowienie (m.in. Decyzja z dnia 26 września 2005 r. ze zm. Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych), ważne szczególnie w aspekcie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego (dla terenów zamkniętych ww. decyzje wydaje wojewoda nie Wójt).
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	Nie wskazano takich obszarów, nie istnieją uwarunkowania co do wyznaczania takich obszarów również obecnie – studium pozostaje aktualne w tym zakresie.
2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie.	Studium zawiera informacje na temat odnawialnych źródeł energii, w tym rozmieszczenia elektrowni wiatrowych – wskazana weryfikacja i aktualizacja ustaleń, szczególnie w odniesieniu do obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie elektrowni wiatrowych.

2.4 Podsumowanie

Informacje przedstawione w powyższej tabeli wskazują, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo zawiera właściwe i nadal aktualne wskazania w zakresie ogólnych kierunków rozwoju gminy. Uwidaczniają się jednak pewne braki, wynikające z obowiązującego obecnie ustawodawstwa, zmienianego wielokrotnie na przestrzeni lat, a także przyjmowania, opracowywania przez gminę czy województwo nowych lub zaktualizowanych dokumentów – Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego czy Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Jeżewo.

Ponadto pojawiają się zmiany wynikające z gospodarowania zasobami naturalnymi – kopalinami oraz spodziewanej aktualizacji przebiegu granic form ochrony przyrody. Najbardziej dynamiczne zmiany związane są jednak z budownictwem, rozwojem przestrzennym, także sieciami infrastruktury technicznej - dostępnością do mediów, w związku z pojawiającymi się nowymi zabudowaniami mieszkalnymi, lecz również zamierzeniami inwestycyjnymi przedsiębiorców, zainteresowanych rozwojem i lokowaniem obiektów na terenie gminy.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, przyjęte uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r., wymaga zmian.

Niezbędna jest aktualizacja studium w zakresie bardzo ważnych informacji, warunkujących dalszy rozwój przestrzenny gminy. Podział na strefy funkcjonalne generalnie pozostaje adekwatny do uwarunkowań przyrodniczych oraz społeczno-ekonomicznych, choć dopuszczalne są w ich obrębie pewne modyfikacje.

Priorytetem będzie zweryfikowanie kierunków rozwoju przestrzennego, wskazanie nowych terenów rozwojowych oraz aktualnych ustaleń w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, poszanowaniem środowiska przyrodniczego gminy i interesu społecznego, gospodarczego. Niezbędne będzie również uzupełnienie informacji wynikających z przepisów odrębnych, tak aby wykazać wszystkie aspekty możliwości zagospodarowania terenu gminy bądź ograniczeń w tym zakresie, aktualnych na dzień uchwalenia nowego studium. Należy pamiętać w tym wypadku również o wzroście powierzchni zabudowy w gminie, wynikającej nie tylko z uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale też wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

3. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1 Informacja ogólna

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.) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej „miejscowy plan”) jest aktem prawa miejscowego, w związku z czym należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa. Miejscowy plan jest aktem regulującym zasady kształtowania ładu przestrzennego na danym obszarze, w którym określa się przeznaczenie i zasady gospodarowania przestrzenią. Jego ustalenia są wiążące, co wynika właśnie z faktu, iż należy do grupy aktów prawa miejscowego. Mimo to miejscowy plan powinien być zgodny z ramowymi ustaleniami w zakresie polityki przestrzennej gminy, zawartymi w studium. Jest to jeden z warunków ważności planu.

W granicach gminy Jeżewo dotychczas uchwalono 38 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mają one moc obowiązującą w całości lub części – w przypadku, gdy dla jednego terenu przyjęto w późniejszym czasie nowy plan, zmieniający ustalenia poprzedniego.

3.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z terenu gminy Jeżewo

Tabela 1. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych przez Radę Gminy Jeżewo

Lp.	Uchwała	Adres publikacyjny	Dominująca funkcja	Przybliżony poziom skonsumowania
1.	nr XIV/76/95 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 grudnia 1995 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania terenu zabudowy letniskowej Czarsk Świecki	Dz. Urz. Woj. Bydg. nr 1 z dn. 3 stycznia 1995 r. poz. 4	Tereny zabudowy letniskowej, zieleń	90%
2.	nr XXXII/207/98 Rady Gminy Jeżewo z dnia 17 marca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego Jeżewo, jezioro Bielskie, Belno, Laskowice	Dz. Urz. Woj. Bydg. nr 25 z dn. 7 maja 1998 r. poz. 103	Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, letniskowej	70%
3.	nr V/28/99 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 33 z dn. 17 maja 1999 r. poz. 217	Tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, produkcja, usługi, infrastruktura	50%
4.	nr V/29/99 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej w rejonie jeziora Stelchno we wsi Lipienki	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 33 z dn. 17 maja 1999 r. poz. 218	Tereny zabudowy letniskowej	100%
5.	nr V/30/99 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Jeżewie w rejonie ulicy Głównej	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 33 z dn. 17 maja 1999 r. poz. 219	Tereny zabudowy mieszkaniowej	95%
6.	nr V/31/99 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Jeżewie w rejonie ulicy Czarskiej	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 33 z dn. 17 maja 1999 r. poz. 220	Tereny zabudowy mieszkaniowej	70%

7.	nr V/32/99 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i letniskowej we wsi Pięćmorgi	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 33 z dn. 17 maja 1999 r. poz. 221	Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i letniskowej	100%
8.	nr V/33/99 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Laskowicach - Lipnie	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 33 z dn. 17 maja 1999 r. poz. 222	Tereny zabudowy mieszkaniowej	80%
9.	nr V/34/99 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w Jeżewie przy ulicy Leśnej	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 33 z dn. 17 maja 1999 r. poz. 223	Tereny zabudowy mieszkaniowej, usług	0%
10.	nr XVIII/150/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 13 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 10 z dn. 29 marca 2001 r. poz. 84	Tereny zabudowy letniskowej, zabudowy mieszkaniowej	50%
11.	nr XVIII/151/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 13 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Lipienki	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 10 z dn. 29 marca 2001 r. poz. 85	Tereny zabudowy mieszkaniowej, zabudowy letniskowej	60%
12.	nr XVIII/152/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 13 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Laskowice i Laskowice - Lipno	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 10 z dn. 29 marca 2001 r. poz. 86	Tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług turystyki	60%
13.	nr XVIII/153/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 13 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Krąplewice	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 10 z dn. 29 marca 2001 r. poz. 87	Tereny zabudowy mieszkaniowej	70%
14.	nr XVIII/154/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 13 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Skrzyńki	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 10 z dn. 29 marca 2001 r. poz. 88	Tereny zabudowy letniskowej, zabudowy mieszkaniowej	40%

15.	nr XVIII/155/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 13 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Czersk Świecki	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 10 z dn. 29 marca 2001 r. poz. 89	Tereny zabudowy letniskowej	70%
16.	nr XVIII/156/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 13 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Pięćmorgi	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 10 z dn. 29 marca 2001 r. poz. 90	Tereny zabudowy letniskowej, zabudowy mieszkaniowej	80%
17.	nr XVIII/157/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 13 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Taszewskie Pole	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 10 z dn. 29 marca 2001 r. poz. 91	Tereny zabudowy mieszkaniowej	0%
18.	nr XXIX-260/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 221/2 we wsi Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 54 z dn. 8 czerwca 2002 r. poz. 1014	Tereny zabudowy letniskowej	80%
19.	nr XXXIV-296/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 203/16 we wsi Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 119 z dn. 25 października 2002 r. poz. 2423	Tereny zabudowy mieszkaniowej	50%
20.	nr XXXIV-299/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 24 we wsi Krąplewice	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 119 z dn. 25 października 2002 r. poz. 2424	Tereny zabudowy mieszkaniowej	50%
21.	nr XXXIV-301/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 177/2 we wsi Taszewko	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 119 z dn. 25 października 2002 r. poz. 2425	Tereny zabudowy letniskowej	60%
22.	nr XXXIV-300/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 36 we wsi Belno	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 123 z dn. 31 października 2002 r. poz. 2477	Tereny zabudowy mieszkaniowej	10%

23.	nr XXXIV-303/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 332/12 we wsi Czersk Świecki	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 123 z dn. 31 października 2002 r. poz. 2478	Tereny zabudowy letniskowej, tereny zieleni	0%
24.	nr XXXIV-295/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeżewo oraz zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 126 z dn. 7 listopada 2002 r. poz. 2505	Tereny zabudowy mieszkaniowej	30%
25.	nr XXXIV-297/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Laskowice	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 126 z dn. 7 listopada 2002 r. poz. 2506	Tereny zabudowy mieszkaniowej	50%
26.	nr XXXIV-298/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego działek nr 3 i 2/21 we wsi Lipienki	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 126 z dn. 7 listopada 2002 r. poz. 2507	Tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy letniskowej	5%
27.	nr XXXIV-302/2002 Rady Gminy Jeżewo z dnia 2 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Pięćmorgi	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 126 z dn. 7 listopada 2002 r. poz. 2508	Tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy letniskowej	60%
28.	nr XXI/155/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 14 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Laskowice, obejmującego działki nr 39/3 i 39/9	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 21 listopada 2012 r. poz. 2793	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług	80%
29.	nr XXVIII/204/2013 Rady Gminy Jeżewo z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeżewo, obejmującej działki nr 246 i 204/7	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 28 czerwca 2013 r. poz. 2295	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, parking	100%

30.	nr XXI/150/2016 Rady Gminy Jeżewo z dnia 27 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Oską, Ogrodową, Szkolną i Polną we wsi Laskowice	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 4 października 2016 r. poz. 3336	Tereny zabudowy mieszkaniowej, usługi	30%
31.	nr XXIX/232/2017 Rady Gminy Jeżewo z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 6 lipca 2017 r. poz. 2818	Tereny zabudowy mieszkaniowej	40%
32.	nr XV/103/2019 Rady Gminy Jeżewo z dnia 24 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 219/8, 219/10 i 219/52 w obrębie Jeżewo w gminie Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 31 października 2019 r. poz. 5649	Tereny zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, tereny rolne	10%
33.	nr XVII/118/2019 Rady Gminy Jeżewo z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 58/9 i 58/10 w obrębie Lipno w gminie Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 27 listopada 2019 r. poz. 6254	Tereny zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej	0%
34.	nr XXIII/176/2020 Rady Gminy Jeżewo z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Buczek, gmina Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 26 czerwca 2020 r. poz. 3229	Tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze	60%
35.	nr XXIV/180/2020 Rady Gminy Jeżewo z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Taszewskim Polu w gminie Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 15 lipca 2020 r. poz. 3690	Tereny zabudowy mieszkaniowej	30%
36.	nr XXIV/181/2020 Rady Gminy Jeżewo z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Laskowice obejmującej działki nr 2, 3 i 4 w obrębie geodezyjnym Lipno w gminie Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 15 lipca 2020 r. poz. 3691	Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej	0%

37.	nr XXIV/182/2020 Rady Gminy Jeżewo z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 246, 204/7 i 204/11 położonych w obrębie Jeżewo w gminie Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 15 lipca 2020 r. poz. 3692	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, parking	90%
38.	nr XXIV/183/2020 Rady Gminy Jeżewo z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębie Białe w gminie Jeżewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dn. 15 lipca 2020 r. poz. 3693	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej	90%

3.3 Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jeżewo

W ostatnich latach Rada Gminy Jeżewo podjęła 2 tzw. uchwały intencyjne, dla których rozpoczęto procedurę planistyczną:

- 1) uchwała nr XXVI/205/2017 Rady Gminy Jeżewo z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 203/17 i 203/18 w obrębie Jeżewo w gminie Jeżewo – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uchwała nr XL/315/2018 Rady Gminy Jeżewo z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 55/6 i 55/7 w obrębie Lipienki w gminie Jeżewo – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i rolnictwo.

Wymienione projekty uchwał zostały już uzgodnione i zaopiniowane przez właściwe organy. Aby doszło do ich uchwalenia niezbędne jest uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i przeprowadzenie dalszych etapów procedury, tj. wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i składania uwag. Obecnie oczekiwana jest odpowiedź Ministra Rolnictwa na pisma złożone ww. sprawie.

3.4 Podsumowanie

Do 30 września 2020 r. w granicach gminy Jeżewo obowiązywało 38 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one sumaryczną powierzchnię wynoszącą około 460 ha, co stanowi blisko 3% ogólnej powierzchni gminy. Jest to bardzo niski stopień pokrycia miejscowymi planami. Należy przy tym zaznaczyć, iż jeden z niedawno uchwalonych miejscowych planów zajmuje powierzchnię ponad 300 ha, co stanowi około 70% ogólnej powierzchni terenów pokrytych miejscowymi planami w gminie.

Rozmieszczenie terenów objętych miejscowymi planami wskazuje, iż uchwały podejmowano dla terenów położonych w obrębie większych jednostek osadniczych gminy – głównie Jeżewa i Laskowic (Lipna). Dostatecznie duże skupienie występuje również w okolicach Jeziora Stelchno. Obszary, dla których sporządzano plany znajdują się głównie w zachodniej i centralnej części gminy.

Największy udział procentowy w strukturze funkcjonalnej terenów wyznaczanych w miejscowych planach ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ponad 50%), następnie zabudowa letniskowa (około 20%). Na trzecim miejscu zestawienia znalazła się zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa, usługowa (około 10%). Należy wskazać, iż tereny o funkcji mieszkaniowej lokalizowane były w pobliżu centrum wsi, w sposób zazwyczaj zwarty, o stosunkowo dużej powierzchni, podobnie jak w przypadku zabudowy letniskowej, którą planowano realizować w północno-wschodniej części gminy, głównie w rejonie wód powierzchniowych i lasów. Z kolei miejscowe plany dedykowane obiektom produkcyjnym, składom, magazynom, obejmowały zazwyczaj pojedyncze działki.

Ważną kwestią w przypadku miejscowych planów jest również stopień, w jakim zostały zrealizowane. Przybliżony udział procentowy powierzchni wykorzystanych, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w całej powierzchni objętej uchwałą, przedstawiony w powyższej tabeli wskazuje, iż w granicach gminy występują zarówno takie miejscowe plany, które można uznać za zrealizowane w całości lub zdecydowanej większości, jak i takie, których stopień skonstruowania jest zerowy. Wysoki stopień realizacji cechuje zazwyczaj plany uchwalane pod funkcję mieszkaniową oraz letniskową, a także produkcyjną – o niewielkiej powierzchni sumarycznej planu. Uchwały były w takim przypadku podejmowane zazwyczaj na wniosek osób zainteresowanych i realizowane w dostatecznie szybkim tempie. Warto zwrócić uwagę, iż niektóre z planów o dużej powierzchni o docelowej funkcji mieszkaniowej, jak np. w Laskowicach (ulice: Oska, Ogrodowa, Szkolna, Polna) obecnie zrealizowane są na poziomie około 30% jednak widoczne są tendencje rozwojowe i ruchy inwestycyjne, przez co istnieje perspektywa sukcesywnego wypełniania przestrzeni zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Należy wziąć również pod uwagę, iż plan ten został uchwalony stosunkowo niedawno.

Bardzo niski stopień skonstruowania miejscowych planów dotyczy często również uchwał ustalających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Różni je jednak fakt, iż zostały zlokalizowane zazwyczaj poza perspektywnym zasięgiem rozwoju zwartego osiedla mieszkaniowego, na tzw. drogach wylotowych, które cieszą się coraz mniejszym zainteresowaniem inwestycyjnym. Niski stopień wypełnienia mają również tereny zabudowy letniskowej na północ i północny zachód od Jeziora Stelchno, przeciwnie do położonych na wschód i południe od niego. Wiąże się to z nieco gorszą dostępnością do linii brzegowej wód powierzchniowych oraz dostępnością komunikacyjną z dróg publicznych.

Rada Gminy Jeżewo przystąpiła w ostatnich latach do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których głównym celem było w większości utworzenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, tylko jeden dotyczył rozwoju zakładu produkcyjnego. Miejscowe plany lokowano na działkach o potencjale rozwojowym w kontekście obserwowanego ruchu inwestycyjnego – na terenach tworzących swego rodzaju luki, między istniejącą zabudową. Zabieg taki należy uznać za prawidłowy. Większość z tych planów została już uchwalona.

Jedną z ostatnio przyjętych uchwał, jest uchwała dotycząca części obrębu ewidencyjnego Buczek, obejmuje największą, jak do tej pory, powierzchnię objętą miejscowym planem w gminie. Opracowywanie projektów dla tak obszernych terenów stwarza możliwości do wytyczenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania dla obszaru osadniczego, w obrębie jednej miejscowości.

Reasumując, miejscowe plany uchwalane w gminie Jeżewo prezentują różny stopień realizacji oraz przyjmowane były dla terenów o zróżnicowanych powierzchniach i funkcjach. Dominują jednak plany dla niewielkich terenów, zazwyczaj jednej lub kilku działek, często występujących w rozproszeniu, w różnych częściach gminy. Najchętniej podejmowano uchwały w celu wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej oraz produkcyjnej, usługowej. Tendencja taka jest zachowana w przyjętych uchwałach intencyjnych.

Obowiązujące miejscowe plany z terenu gminy Jeżewo uchwalane były od 1995 r. do roku 2020. Oznacza to, że część z nich była redagowana i uchwalana na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) i jej zmian. Zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwalono w gminie 11 miejscowych planów, czyli mniejszość. Nie oznacza to, że pozostałe plany nie mają mocy obowiązującej, lecz wyraźnie różnią się sposobem redagowania i poziomem szczegółowości zawartych w nich informacji. W związku z tym nie ma podstaw, aby uznać obowiązujące aktualnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z gminy Jeżewo za nieaktualne, na ich mocy może być w dalszym ciągu realizowana przyjęta koncepcja zagospodarowania przestrzennego, choć realizacja tych miejscowych planów może wymagać indywidualnego podejścia do interpretacji ich przepisów w zakresie pewnych braków czy niedoprecyzowania ustaleń.

Z biegiem czasu koncepcja zagospodarowania terenów przyjęta w części miejscowych planów okazała się rozbieżna z interesami mieszkańców. Dlatego też występują w gminie tereny z uchwalonym miejscowym planem pod zabudowę mieszkaniową czy letniskową, które nie doczekały się realizacji. W związku z tym na podstawie obserwowanych w ostatnich latach tendencji rozwojowych i ruchu budowlanego należy zweryfikować rozmieszczenie perspektywicznych terenów rozwojowych w gminie Jeżewo. Tylko w ciągu ostatniego roku (od października 2019 r. do końca września 2020 r.) do Urzędu Gminy wpłynęło 11 wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to chęć i potrzebę mieszkańców (inwestorów) rozwoju i osiadania na terenie gminy. Najwięcej pism dotyczyło Laskowic i Lipna, a pojedyncze głosy odnosiły się do Jeżewa, Skrzynek, Krąplewic czy Osłowa.

Gmina obserwuje i ma na uwadze potrzeby rozwojowe mieszkańców, czego wyrazem są podejmowane w ostatnich latach uchwały intencyjne oraz sprawnie przeprowadzone procedury sporządzania i uchwalenia miejscowych planów. Systematyczne opracowywanie miejscowych planów przyczynia się do rozwoju gminy, przy uwzględnieniu dobra mieszkańców, wymiaru gospodarczego i jednoczesnym poszanowaniu zasobów środowiska przyrodniczego.

4. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane na terenie gminy Jeżewo

4.1 Informacja ogólna

Zgodnie z art. 59 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.) *zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem, art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.*

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe po łącznym spełnieniu warunków, wskazanych w art. 61 tej ustawy:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 50 ww. ustawy stanowi, iż *Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

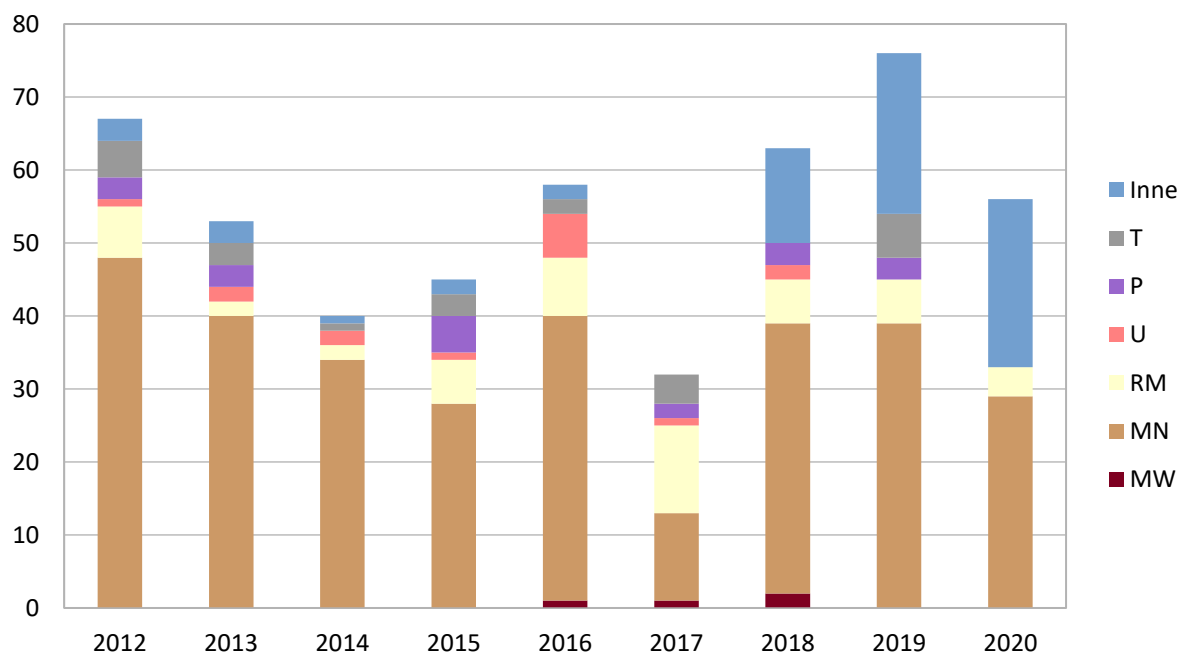
Wskazane wyżej decyzje są dokumentami, które są skutecznym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego w gminie, jednak wtedy, kiedy dla objętego zamierzeniem terenu nie uchwalono wcześniej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dalszej części przedstawiono wykaz takich decyzji, wydanych przez Wójta Gminy Jeżewo w okresie od 1.01.2012 r. do 30.09.2020 r.

4.2 Decyzje o warunkach zabudowy

Tabela 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy Jeżewo w latach 2012-2020

Rodzaj inwestycji*	Rok								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MW	0	0	0	0	1	1	2	0	0
MN	48	40	34	28	39	12	37	39	29
RM	7	2	2	6	8	12	6	6	4
U	1	2	2	1	6	1	2	0	0
P	3	3	0	5	0	2	3	3	0
I	5	3	1	3	2	4	0	6	0
Inne	3	3	1	2	2	0	13	22	23
Suma	67	53	40	45	58	32	63	76	56
<i>łącznie decyzji w latach 2012-2020: 490</i>									

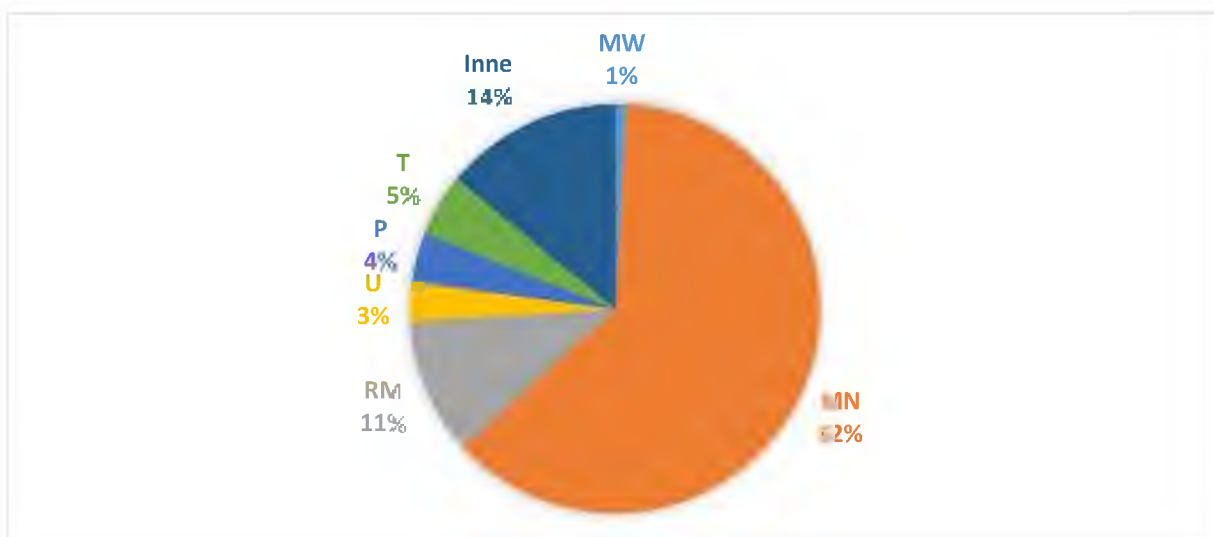
*Objaśnienia: MW - budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych; MN - budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i towarzyszących jej budynków gospodarczo-garażowych; RM - wszelkie inwestycje na terenie zabudowy zagrodowej; U - inwestycje związane z zabudową usługową w tym handel, inwestycje kościelne, oświatowe; P - inwestycje związane z produkcją; I - inwestycje związane z infrastrukturą; Inne - inne inwestycje, np. stawy, domki letniskowe



Wykres 1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Wójta Gminy Jeżewo w latach 2012-2020

Tabela 3. Sumaryczne zestawienie decyzji o warunkach zabudowy z lat 2012-2020 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji w latach 2012-2020	Udział procentowy w ogólnej liczbie decyzji wydanych w latach 2012-2020
MW	4	0,82
MN	306	62,45
RM	53	10,82
U	15	3,06
P	19	3,88
T	24	4,90
Inne	69	14,08
Suma	490	100,00

**Wykres 2. Sumaryczne zestawienie decyzji o warunkach zabudowy z lat 2012-2020**

4.3 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Tabela 4. Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy Jeżewo w latach 2012-2020 (w kolejności: od najnowszych do najstarszych)

Rok 2020			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
Rok 2020 (do września)			
1	13/20	Budowa drogi wewnętrznej – ul. Świecka w Jeżewie	1
2	12/20	Budowa sieci wodociągowej w ul. Na Wężowcu	4
3	11/20	Budowa sieci wodociągowej w ul. Parkowej	4
4	10/20	Wykonanie robót w zakresie odmulenia 4 zbiorników wodnych, przebudowa istniejącej zabudowy kaskadowo-progowej oraz pełnienie nadzoru inwestorskiego nad zadaniami Pakiet nr I Modernizacja urządzeń małej retencji na rzece Sinowa oraz Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych	3
5	9/20	Budowa elektroenergetycznej linii SN 15 kV oraz słupów SN, ZK SN, skablowaniu odcinka istniejącej linii napowietrznej SN 15 kV przęsło 26-40 oraz odgałęzienia do ST 15/0,4 kV Krąplewice 02 nr 64570, stanowiska nr 33/6/3, 33/7, 39/1	3
6	8/20	Budowa elektroenergetycznej linii SN 15 kV oraz słupów SN, skablowaniu od słupa nr 1 do 19-18/12, 26 ST Kaliska nr 64540	3
7	7/20	Budowa elektroenergetycznej linii SN 15 kV oraz słupów SN, skablowaniu odcinka istniejącej linii napowietrznej 15 kV przęsło 55-57	3
8	6/20	Budowa elektroenergetycznej linii SN 15 kV oraz słupów SN, skablowanie odcinka istniejącej linii napowietrznej 15 kV przęsło 71-74	3
9	5/20	Budowa elektroenergetycznej linii SN 15 kV oraz słupów SN, skablowanie odcinka istniejącej linii napowietrznej 15 kV przęsło 43/3 do ST Krąplewic 03 nr 64630	3
10	4/20	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV i złącza kablowo-pomiarowego w celu zasilenia budynku mieszkalnego jednorodzinne	3
11	3/20	Budowa drogi pożarowej nr 11 w Nadleśnictwie Dąbrowa	1
12	2/20	Budowa drogi pożarowej nr 24 w Nadleśnictwie Dąbrowa	1
13	1/20	Budowa sieci – linii elektroenergetycznej kablowej nn 0,4 kV w celu zasilenia zakładu produkcyjnego na dz. nr 204/11 przy ul. Laskowickiej	3

Rok 2019			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
14	20/19	Budowa sieci wodociągowej	4
15	19/19	Budowa stacji uzdatniania wody w miejscowości Pięcmorgi (zmiana decyzji)	4
16	18/19	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej nn 0,4 kV	3
17	17/19	Budowa kablowej linii elektroenergetycznej SN 15kV	3
18	16/19	Budowa linii kablowej wraz z budową 7 słupów oświetleniowych stalowych	3
19	15/19	Budowa stacji uzdatniania wody w miejscowości Pięcmorgi	4
20	14/19	Budowa kablowej linii elektroenergetycznej SN 15 kV	3
21	13/19	Skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV	3
22	12/19	Modernizacja linii SN 15kV „Żur- Jeżewo”	3
23	11/19	Okablowanie odcinka linii napowietrznej SN 15 kV w miejscowości Osłowo	3
24	10/19	Budowa dróg gminnych - ul. Dembieńskiego, Sas-Jaworskiego, Parczewskiego oraz Liszkowskiej	1
25	9/19	Budowa sieci elektroenergetycznej SN – budowa linii kablowej SN pomiędzy linią GPZ Warlubie – Taszewo i linią GPZ Żur – Jeżewo pomiędzy odgałęzieniami do stacji Jeżewo 02 i Jeżewo 07	3
26	8/19	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej nn 0,4 kV do budynku magazynowego	3
27	7/19	Budowa drogi gminnej – 030613C Taszewskie Pole - Ciemniki na odcinku około 920 mb	1
28	6/19	Okablowanie odcinka linii napowietrznej SN 15 kV	3
29	5/19	Okablowanie odcinka linii napowietrznej SN 15 kV	3
30	4/19	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej nn 0,4 kV	3
31	3/19	Budowa oświetlenia zewnętrznego z trasą kablową nn 0,4 kV z przebiegiem	3
32	2/19	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej sieci P4 Sp. z o.o., składającej się ze stalowej wieży kratownicowej o wysokości 60m (wraz z odgromnikiem 62 m), szaf teletechnicznych usytuowanych u podstawy wieży oraz drogi kablowe	3
33	1/19	Budowa drogi gminnej - ul. Sportowa w Laskowicach	1

Rok 2018			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
34	25/2018	Demontaż istniejącej linii napowietrznej nn oraz budowie linii kablowej nn z związku z kolizją z projektowanym zagospodarowaniem działki nr 98/4 obręb Pięćmorgi	3
35	24/2018	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej nn 0,4 kV na potrzeby działki nr 4/21 przebiegającej od istniejącej sieci kablowej w przebiegu przez działkę nr 4/30 obręb Laskowice	3
36	23/2018	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej nn 0,4 kV na potrzeby działki nr 99/7 przebiegającej od stanowiska słupowego zlokalizowanego na działce nr 99/1 w przebiegu przez działki nr 99/1 oraz 99/3 obręb Czersk Świecki	3
37	22/2018	Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Jeżewo z przebiegiem przez działki nr 135/15, 135/16, 135/17, 135/18, 3205/4 z dalszym przebiegiem przez obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – dz. nr 134/11 obręb Jeżewo, gm. Jeżewo	4
38	21/2018	Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Laskowice, działka nr 4/30, gm. Jeżewo	4
39	20/2018	Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Taszewskie Pole, przebiegającej przez działkę nr 61 obręb Taszewo i działkę nr 131 obręb Taszewskie Pole z dalszym przebiegiem przez obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – dz. nr 130/6, 130/7, 130/12, 130/1 obręb Taszewskie Pole, gm. Jeżewo	4
40	19/2018	Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Lipno, działki nr 33/144, 33/143, 33/142, 33/141, 33/145, obręb Lipno, gm. Jeżewo	4
41	18/2018	Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Jeżewo, z przebiegiem przez działki nr 218/2, 219/54, 219/53 z dalszym przebiegiem przez obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – dz. nr 203/60 obręb Jeżewo, gm. Jeżewo	4
42	17/2018	Budowa ścieżki rekreacyjnej na terenie parku nad jeziorem Jeżewko w miejscowości Jeżewo	1
43	16/2018	budowie linii elektroenergetycznej kablowej nn 0,4 kV przebiegającej przez teren działek nr 57/1, 175/7 i 198/26 obręb Jeżewo z likwidacją kolizji linii napowietrznej nn z projektowanym ciągiem rowerowo-pieszym na działce nr 175/7 w miejscowości Jeżewo	3
44	15/2018	Budowa oświetlenia zewnętrznego z trasą kablową nn-0,4 kV z przebiegiem przez działkę nr 51 obręb Czersk Świecki	3
45	13/2018	Zmiana decyzji własnej o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 4/2018 z dnia 03.01.2018 r. (UG.67.33.7.2018) wydaną dla inwestycji polegającej na rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków w ciągu ulic Sportowej, Kusocińskiego, Polnej i Kwiatowej w miejscowości Laskowice – obręb Laskowice	4

46	11/2018	Zmieniam decyzję własną o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 2/2018 z dnia 02.01.2018 r. (UG.6733.3.2018) wydaną dla inwestycji polegającej na rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków – wzdłuż ulicy Na Wężowcu w Jeżewie	4
47	10/2018	Zmiana decyzji własnej o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 1/2018 z dnia 02.01.2018 r. (UG.6733.1.2018) wydaną dla inwestycji polegającej na rozbudowie sieci Kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków – wzdłuż ulicy Leśnej obręb Jeżewo	4
48	9/2018	Zmiana decyzji własnej o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 5/2017 z dnia 31.10.2017 r. (UG.6733.41.2017) wydaną dla inwestycji polegającej na rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami ścieków (obręb geodezyjny Jeżewo) – wzdłuż ulicy Kolejowej	4
49	8/2018	Zmiana decyzji własnej o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 4/2017 z dnia 31.10.2017r. (UG.6733.39.2017) wydaną dla inwestycji polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków (obręb geodezyjny Jeżewo) – wzdłuż ulic Dworcowej i Sosnowej	4
50	7/2018	Zmiana decyzji własnej o lokalizacji celu publicznego nr 2/2017 z dnia 31.08.2017r. (UG.6733.16.2017) wydaną dla inwestycji polegającej na rozbudowie gminnej oczyszczalni ścieków poprzez budowę zbiornika retencyjno-średniającego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 58/11 obręb ew. Jeżewo, zmienionej w zakresie łącznej powierzchni zabudowy obiektów oraz zapisami decyzji środowiskowej decyzją nr 7/2017 z dnia 24.11. 2017 (UG.6733.52.2017).	4
51	6/2018	Przebudowa linii elektroenergetycznej kablowej napowietrznej nn 0,4 kV przebiegającej od stanowiska słupowego zlokalizowanego na działce 24/1 oraz przebudowę sieci teren działek nr 77, 31 do działki 75/3 obręb Białe	3
52	5/2018	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków – wzdłuż ulicy Leśnej w Laskowcach – II etap	4
53	4/2018	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków w ciągu ulic Sosnowej, Kusocińskiego, Polnej i Kwiatowej w miejscowości Laskowice – obręb Laskowice	4
54	3/2018	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków – wzdłuż ulicy Dębowej w Jeżewie	4
55	2/2018	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków – wzdłuż ulicy Na Wężowcu obręb Jeżewo	4
56	1/2018	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków – wzdłuż ulicy Leśnej obręb Jeżewo	4

Rok 2017			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
57	8/2017	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej nn 0,4 kV przebiegającej przez teren działek nr 43/6 i 43/7 obręb Białe dla zasilenia budynku mieszkalnego na działce nr 43/6 obręb Białe	3
58	7/2017	Zmiana decyzji własnej o lokalizacji celu publicznego 2/2017 z dnia 31.08.2017r. Wydaną dla inwestycji polegającej na rozbudowie gminnej oczyszczalni ścieków w Jeżewie na działce nr 58/11 obręb ew. Jeżewo	4
59	6/2017	Rozbudowa budynku Szkoły Podstawowej im. Janusza Kusocińskiego w Laskowicach na działce nr 88 obręb Laskowice, polegającej na dobudowie pomieszczeń klas lekcyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą	2
60	5/2017	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków (obręb geodezyjny Jeżewo) – wzdłuż ulicy Klonowej	4
61	4/2017	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami ścieków (obręb geodezyjny Jeżewo) – wzdłuż ulic: Dworcowej i Sosnowej	4
62	2/2017	Rozbudowa gminnej oczyszczalni ścieków poprzez budowę zbiornika retencyjno-uśredniającego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 58/11 obręb ew. Jeżewo	4
63	1/2017	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej sieci T-Mobile, składającej się ze stalowej wieży kratownicowej o wysokości 60 m (wraz z odgromnikiem 63 m), szaf teletechnicznych usytuowanych u podstawy wieży oraz drogi kablowej na działce nr 162/1 obręb ew. Belno	5
Rok 2016			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
64	3/16	Przebudowa drogi powiatowej nr 1249C Jeżewo - Piskarki – Sulnowo obejmująca budowę chodnika w pasie drogowym	1
65.	2/2016	Rozbudowa budynku gminnej przychodni polegająca na dobudowie pomieszczeń rehabilitacji	2
66	1/2016	Budowa oświetlenia terenu	3
Rok 2015			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
67	4/2015	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej NN 0,4 kV dla zasilenia budynków mieszkalnych	3
68	3/2015	Budowa oświetlenia	3
69	2/2015	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej NN dla zasilenia budynku mieszkalnego jednorodzinnego	3
70	1/2015	Budowa obiektu radiokomunikacyjnego C0000513_KUJ_B wraz z przyłączem energetycznym	5

Rok 2014			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
71	2/14	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami ścieków (obręb geodezyjny Laskowice) - etap i wzdłuż ulic: parkowej i jeziornej oraz etap ii wzdłuż ulic: leśnej i osadniczej	4
72	1/14	Budowa linii elektroenergetycznej kablowej SN-15 kV, 0,4 kV, budowa stacji transformatorowej słupowej oraz przebudowa odcinka linii kablowej SN-15 kV i przebudowa elektroenergetycznej linii napowietrznej nn 0,4 kV polegająca na wymianie istniejącego słupa, dla zasilania działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3
Rok 2013			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
73	3/13	Rozbudowa sieci wodociągowej	4
74	2/13	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV	3
75	1/13	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV oraz przebudowa stacji transformatorowej 15/0,4 kV "Laskowice 05"	3
76	4/2013	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej SN 15 kV i nn 0,4 kV oraz stacji transformatorowej słupowej i złączy kablowo-pomiarowych	3
Rok 2012			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
77	4/12	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej SN 15 kV i nn 0,4 kV oraz stacji transformatorowej słupowej i złączy kablowo-pomiarowych	3
78	2/12	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej SN-15 kV i nn 0,4 kV dla zasilania kompleksu działek zabudowy mieszkaniowej oraz stacji transformatorowej napowietrznej słupowej	3
79	3/12	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV dla zasilania kompleksu działek letniskowych	3
80	1/12	Budowa kanalizacji sanitarnej wraz z 4 sieciowymi przepompowniami ścieków i 4 przydomowymi w miejscowości Laskowice (obręb geodezyjny Laskowice i Lipno) wzdłuż ulic: Oska, Polna, Czesława Miłosza, Stefana Batorego, Długa, Konopnickiej, Prusa, Nałkowskiej, Orzeszkowej, Księdza Kubsza, Kochanowskiego, Sas-Jaworskiego, Liszkowskiej, Parczewskiego, Księdza Dembieńskiego	4

* Kategoria:

1 - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji

2 - budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych

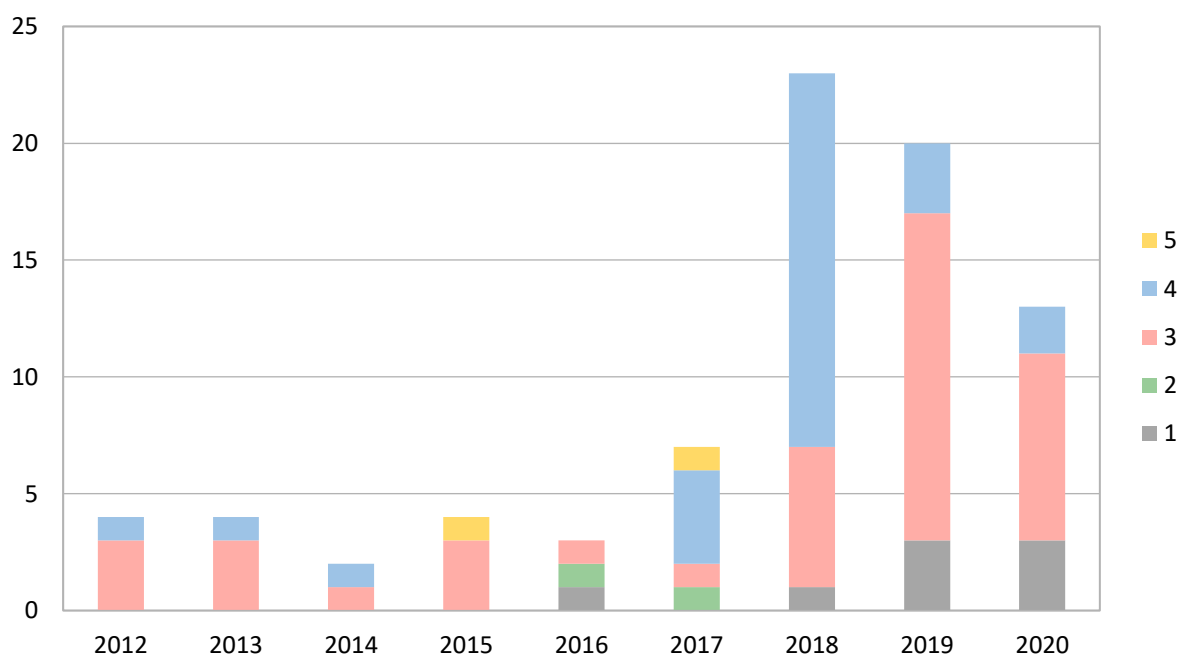
3 - budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń

4 - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania

5 - budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 ze zm.), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług

Tabela 5. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy Jeżewo w latach 2012-2020

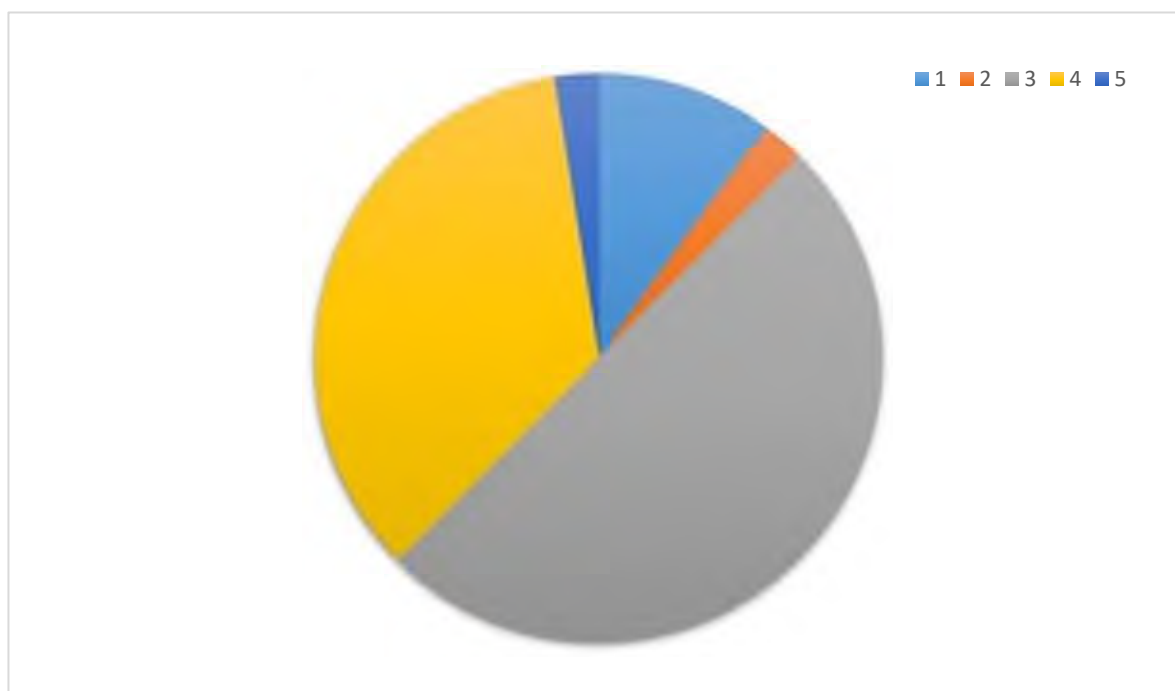
Kategoria	Rok								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	0	0	0	0	1	0	1	3	3
2	0	0	0	0	1	1	0	0	0
3	3	3	1	3	1	1	6	14	8
4	1	1	1	0	0	4	16	3	2
5	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Suma	4	4	2	4	3	7	23	20	13
<i>łącznie decyzji w latach 2012-2020: 80</i>									



Wykres 3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Wójta Gminy Jeżewo w latach 2012-2020

Tabela 6. Sumaryczne zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2012-2020 w podziale na rodzaj inwestycji (kategoria)

Kategoria	Liczba wydanych decyzji w latach 2012-2020	Udział procentowy w ogólnej liczbie decyzji wydanych w latach 2012-2020
1	8	10,00
2	2	2,50
3	40	50,00
4	28	35,00
5	2	2,50
Suma	80	100,00

**Wykres 4. Sumaryczne zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2012-2020**

4.4 Podsumowanie

W okresie poddanym analizie na terenie gminy wydano 490 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej z nich przypada na początek oraz na koniec okresu poddanego analizie, tj. na rok 2012 oraz 2019, odpowiednio 67 i 76 decyzji. Najprawdopodobniej tendencja wzrostowa zostanie zachowana również w roku 2020, ponieważ do końca września wydano już 56 decyzji, a do końca roku liczba ta może jeszcze ulec zmianie. Najmniej decyzji wydano w 2017 r., czyli roku poprzedzającym okres, w którym liczba decyzji była bardzo wysoka. Podobnie było w przypadku lat 2014-2016 – w roku 2014 wydano 40 decyzji, w 2015 r. 45, a w 2016 r. już 58. Oznacza to występowanie w drugiej połowie dekady pewnej tendencji wskazującej, iż po roku, w którym wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy, następuje wyraźny spadek. Jeżeli tendencja taka zostanie zachowana, w roku 2021 lub 2021 odnotowana zostanie ponownie dużo niższa liczba dokumentów niż w 2019 r.

Niezmiennie, w każdym roku w całej strukturze inwestycyjnej, dominowały decyzje wydawane dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warto zwrócić uwagę, iż w ostatnich latach zaczęły pojawiać się decyzje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Duży udział w ogólnym zestawieniu decyzji o warunkach zabudowy mają na terenie gminy Jeżewo decyzje dla zabudowy zagrodowej. Nieco niższy odsetek dotyczy funkcji usługowej, która jednak pojawia się w strukturze wydawanych decyzji co roku, odmiennie do funkcji produkcyjnej, dla której nie wydano ani jednej decyzji w roku 2014 i 2016. Obie te funkcje nie pojawiły się jak do tej pory również w decyzjach wydawanych w 2020 r.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla terenów położonych w południowo-zachodniej i centralnej części gminy. Rejon ten ma charakter typowo osadniczy, rolniczy, a największe zagęszczenie terenów objętych dokumentami występuje w rejonie Jeżewa, Lipna-Laskowic, a także Białego. Najmniej decyzji wydano dla północno-wschodnich obrzeży gminy, gdzie znajdują się zwarte tereny leśne. Jedynymi enklawami, w obrębie których rozwinęło się osadnictwo, w tym z wykorzystaniem decyzji o warunkach zabudowy, są obręby Pięćmorgi i Ciemniki, Dubielno.

Rozmieszczenie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego również wykazuje dominację na zachodzie gminy Jeżewo. Największe ich nagromadzenie występuje w obrębach Czersk Świecki, Skrzyńki, Buczek, Laskowice, Lipno, Jeżewo. Zasięg przestrzenny decyzji wskazuje na to, iż przeważały inwestycje o charakterze liniowym, czyli były to decyzje wydawane pod kątem realizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej. Potwierdza to liczba wydanych w latach 2012-2020 decyzji dla kategorii 3 i 4 (urządzenia służące do przesyłu płynów, gazów, zaopatrzenia ludności w energię i zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami), których udział procentowy w całkowitej liczbie decyzji wyniósł odpowiednio 50% i 35%. Decyzje wydawane dla kategorii 1, 2 i 5, czyli dotyczące dróg publicznych, pomieszczeń dla urzędów organów władzy, szkół, przedszkoli etc. stanowiły wspólnie 15% ogólnej liczby ww. decyzji.

Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano w roku 2018, a najmniej w 2014. Generalnie liczba decyzji w latach 2012-2016 nie przekraczała 5. Tendencja wzrostowa widoczna jest od roku 2017, kiedy wydano 7 decyzji, a w 2018 już 23, co w obliczu wcześniejszych wyników należy uznać za wysoką wartość. W 2019 r. zanotowano spadek ilości wydanych decyzji – do 20 decyzji, co jednak nie jest spadkiem znacznym. W 2020 r. do tej pory takich decyzji było 13. Sytuacja taka jest skutkiem licznie podejmowanych inicjatyw budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej. Świadczy to o rozwoju gminy, doprowadzaniu mediów do coraz szerszego grona odbiorców. Należy zaznaczyć, iż rozmieszczenie ww. decyzji o charakterze liniowym jest skorelowane z rozmieszczeniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ wydawano je w celu umożliwienia doprowadzenia m.in. wodociągu i kanalizacji czy dróg do nowych odbiorców, w większości właścicieli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Czersk Świecki, Lipno, Laskowice, Buczek).

5. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Jeżewo

Przedstawione w niniejszej analizie informacje wskazują, iż w pierwszej kolejności istnieje potrzeba aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo. W nowym dokumencie należy zaktualizować zakres przestrzenny terenów rozwojowych, predysponowanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców gminy oraz uwarunkowań lokalnych. Dostosowania do obecnych norm prawnych wymaga kwestia energetyki odnawialnej, ponieważ aktualne studium nie reguluje tej materii w odpowiedni sposób. Nie podejmuje ono również problemu lokalizowania obiektów wielkoskalowej produkcji rolnej, co w ostatnim czasie jest tematem bardzo kontrowersyjnym. Nowe studium powinno odnosić się do aktualnych dokumentów dotyczących gminy, w tym lokalnego programu rewitalizacji i Planu zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnie w kontekście założonych w nim inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Ponadto należy kontynuować i doprowadzić do końca toczące się procedury w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w miarę potrzeb podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów, które spełniają wymogi ustawowe co do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, należy wydawać takie decyzje. Należy przy tym brać pod uwagę potrzebę zachowania ładu przestrzennego, zwartego układu przestrzennego wsi, unikając rozproszenia zabudowy. Proces taki zawsze skutecznie ogranicza wydawanie miejscowych planów, zwłaszcza obejmujących duże obszary.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są w większości zrealizowane. Dotyczy to zwłaszcza terenów objętych planami z dostępem do terenów komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, położonych w centrach miejscowości. Tereny te cieszyły się największym zainteresowaniem inwestorów. Dwa niedawno uchwalone miejscowe plany obejmujące funkcję produkcyjną również zostały stosunkowo szybko wykorzystane, w celu rozwoju działalności gospodarczej.

Miejscowe plany zlokalizowane na terenach w okolicach Jeziora Stelchno przedstawiają różny stopień wykorzystania, mimo atrakcyjności zbiornika. Na południu i wschodzie osiągnęły wysoki stopień zrealizowania w związku z funkcją lotniskową, rekreacyjną, natomiast na północy stan zainwestowania po uchwaleniu planów, pomimo upływu wielu lat, nie uległ zmianie. Zabudowa nie była tam realizowana głównie ze względu na trudności z dostępem do infrastruktury.

W znacznym stopniu wykorzystane zostały miejscowe plany w obrębie wsi Jeżewo i Laskowice. Są to główne ośrodki gminy, skupiające największą liczbę ludności, stąd też cieszą się dużym zainteresowaniem, jeżeli chodzi o budownictwo mieszkaniowe. Potwierdza to również zagęszczenie wydawanych dla tych miejscowości decyzji o warunkach zabudowy. Odzwierciedlają one miejsca koncentracji rzeczywistej presji inwestycyjnej, czyli ponownie Jeżewo, Laskowice, ale też mniejsze miejscowości: Białe, Belno, Lipno. Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi presji inwestycyjnej w Laskowicach jest dobra dostępność komunikacyjna ze strony Świecia.

W sąsiadujących ze sobą obrębach ewidencyjnych Dubielno i Ciemniki rozwój następował wyłącznie za sprawą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na niskie klasy bonitacyjne kompleksów tamtejszych gleb, tereny pod zabudowę nie wymagały zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgody takie można uzyskać dla gruntów klas I-III jedynie w drodze uchwalania planu miejscowego. Z tego względu w wymienionych wyżej wsiach nie zachodziła dotychczas potrzeba podejmowania uchwał o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Obecny stan prac planistycznych na terenie gminy Jeżewo wskazuje, że o ile plan dotyczy terenów i funkcji na które istnieje zapotrzebowanie, plany miejscowe są wykorzystywane na bieżąco. Dlatego plany należy lokalizować szczególnie w Laskowicach i Jeżewie. Należy również na bieżąco analizować potrzeby inwestycyjne i rozwojowe mieszkańców, napływające do Urzędu Gminy w postaci wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ to one, łącznie z dostępnością infrastruktury technicznej, mają decydujący wpływ na rozwój przestrzenny w gminie.

Dla miejscowości na południu gminy, podlegających presji inwestycyjnej, dobrym rozwiązaniem może okazać się sporządzanie miejscowych planów o dużych powierzchniach, obejmujących większość miejscowości, zwłaszcza centrum wsi, obrębu ewidencyjnego. Zadaniem takich uchwał byłoby porządkowanie i harmonizacja terenów rolnych i leśnych – wyznaczanie miejsc do rozwoju zabudowy i jednocześnie ograniczanie presji inwestycyjnej na terenach cennych pod względem przyrodniczym oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych. Tego typu kompleksowe rozwiązania wskazane są dla obrębów: Osłowo, Krąplewice, Dubielno, Ciemniki. W roku 2020 uchwalono miejscowy plan, opierający się właśnie na takiej koncepcji, dla części obrębu Buczek. W dalszej perspektywie, należy mieć na uwadze sporządzanie tego typu uchwał dla kolejnych obrębów ewidencyjnych i sukcesywnego pokrywania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jak największej powierzchni gminy Jeżewo.

Podsumowując, najważniejszym etapem dalszych prac planistycznych, będzie sporządzenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym szczególnie wyznaczenie zaktualizowanych kierunków rozwoju i terenów rozwojowych, wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Następnie powinny być podejmowane uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów, na podstawie terenów wskazanych w studium, w nawiązaniu do zawartych wyżej wniosków. Równoległe do opracowywanych miejscowych planów, wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów, których nie przewidziano do sporządzania miejscowych planów. Ze względu na złożony proces uchwalania studium, jak i planów miejscowych, wskazano ogólną kolejność opracowywania dokumentów planistycznych. Nie jest możliwe w tym wypadku precyzyjne wyznaczenie dat dla programu ich sporządzania, biorąc również pod uwagę możliwość zmian w obowiązującym prawodawstwie oraz zmieniające się trendy i tendencje w osadnictwie na terenie gminy.

Hierarchia celów planowania przestrzennego w gminie Jeżewo w kadencji Rady Gminy 2018-2022:

1. Sfinalizowanie postępowań dla aktualnie toczących się procedur w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Przystąpienie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo.
3. Podejmowanie nowych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zwartych, dużych terenów:
 - dla Laskowic i Jeżewa,
 - dla miejscowości Lipno, Krąplewice,
 - dla pozostałych miejscowości gminy.

W ramach obowiązujących przepisów Gmina realizować będzie w sposób ciągły, zgodny z przepisami odrębnymi:

- Sporządzanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów, które nie wymagają opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Monitorowanie potrzeb mieszkańców, zgłaszanych w postaci wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenie rejestru ww. decyzji w celu określenia trendów i tendencji budowlanych.

6. Wykaz wykorzystanych materiałów

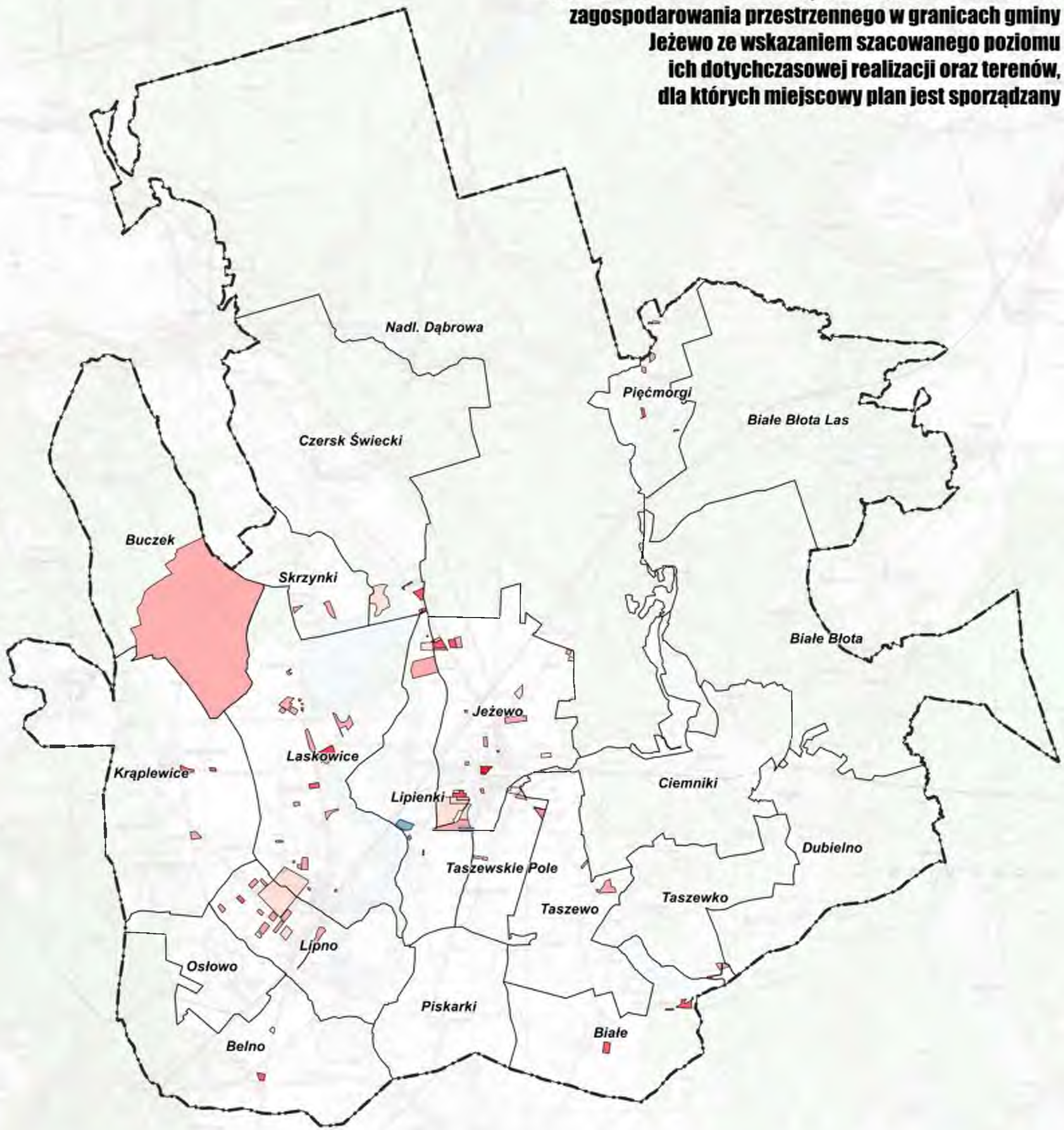
- Uchwała nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo stanowiącego zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalonego uchwałą nr XX/173/2000 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 listopada 2000 r. - kopia;
- Kopia rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo uchwalonego uchwałą, j.w.;
- Rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo;
- Wykaz podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jeżewo;
- Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Jeżewo (2012 r.-2020 r.);
- Wykaz wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Jeżewo (2012 r.-2020 r.);
- Uchwała nr VIII/135/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego;
- Ogólnodostępne wykazy i rejestry w zakresie tematyki środowiska przyrodniczego, w tym geologii i zagrożenia powodziowego (materiały Państwowego Instytutu Geologicznego, Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej);
- Przepisy prawne obowiązujące na dzień 30 września 2020 r.







ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JEŻEWO

Załącznik nr 1

Rozmieszczenie terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Jeżewo ze wskazaniem szacowanego poziomu ich dotychczasowej realizacji oraz terenów, dla których miejscowy plan jest sporządzany

5940000
5935000
5930000
5925000



-  - granica administracyjna gminy Jeżewo
-  - granice obrębów ewidencyjnych
- szacowany poziom realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [%]:
-  61 - 100
-  31 - 60
-  0 - 30
-  - tereny, dla których sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



podkład: geoportal.gov.pl, opracowano z wykorzystaniem danych Państwowego Rejestru Granic, Ewidencji Gruntów i Budynków, Rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo

Opracowanie:
J. Makarewicz
D. Witkowska

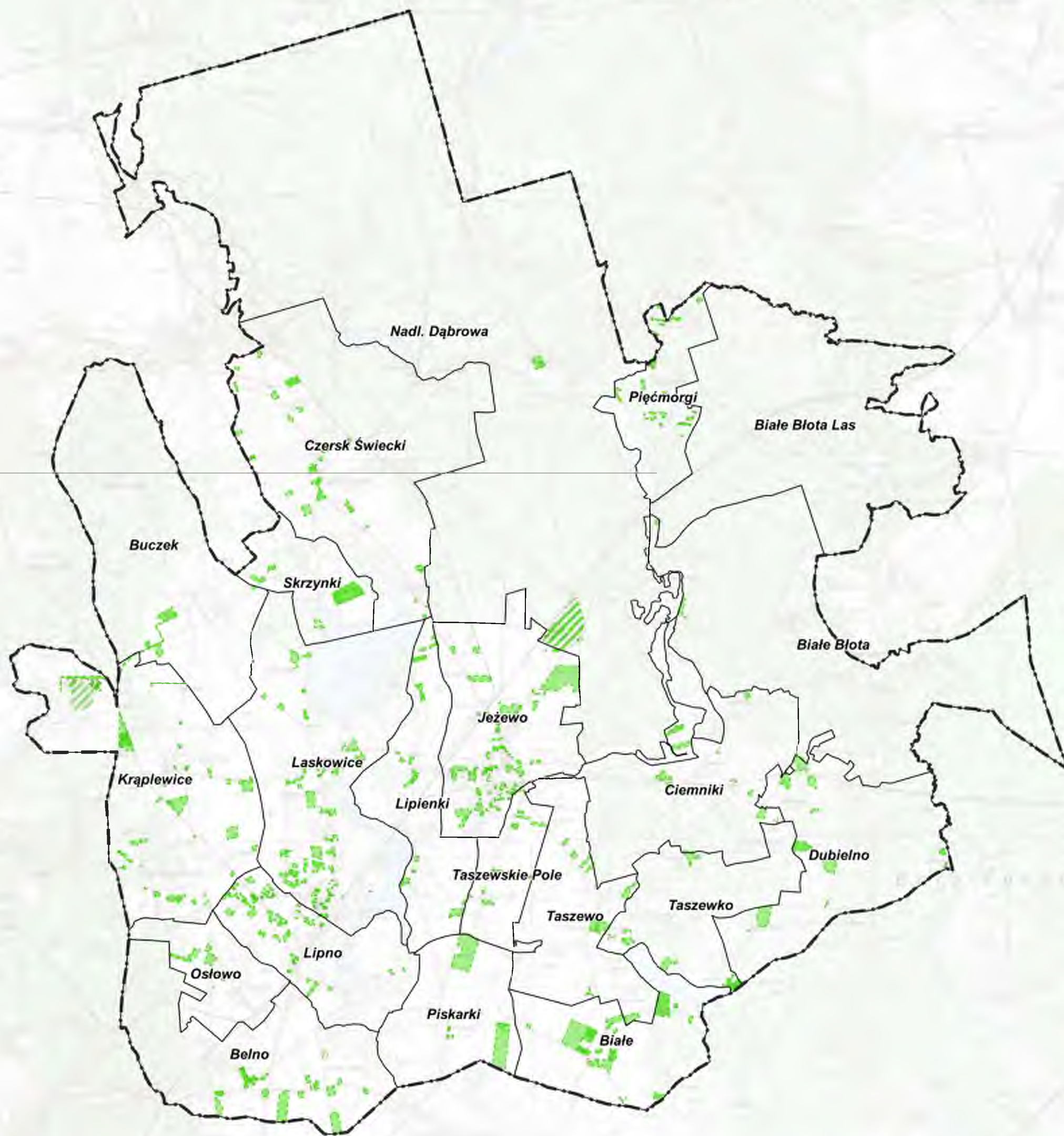


Toruń 2020

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JEŻEWO

Załącznik nr 2

Rozmieszczenie terenów, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy w granicach gminy Jeżewo



- granica administracyjna gminy Jeżewo
- granice obrębów ewidencyjnych
- zakres przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy

0 1,5 3 km



podkład: geoportal.gov.pl, opracowano z wykorzystaniem danych Państwowego Rejestru Granic, Ewidencji Gruntów i Budynków, Rejestru decyzji o warunkach zabudowy gminy Jeżewo

Opracowanie:
J. Makarewicz
D. Witkowska

GEOFABRYKA

Toruń 2020

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JEŻEWO

Załącznik nr 3

Rozmieszczenie terenów, dla których wydane zostały decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w granicach gminy Jeżewo

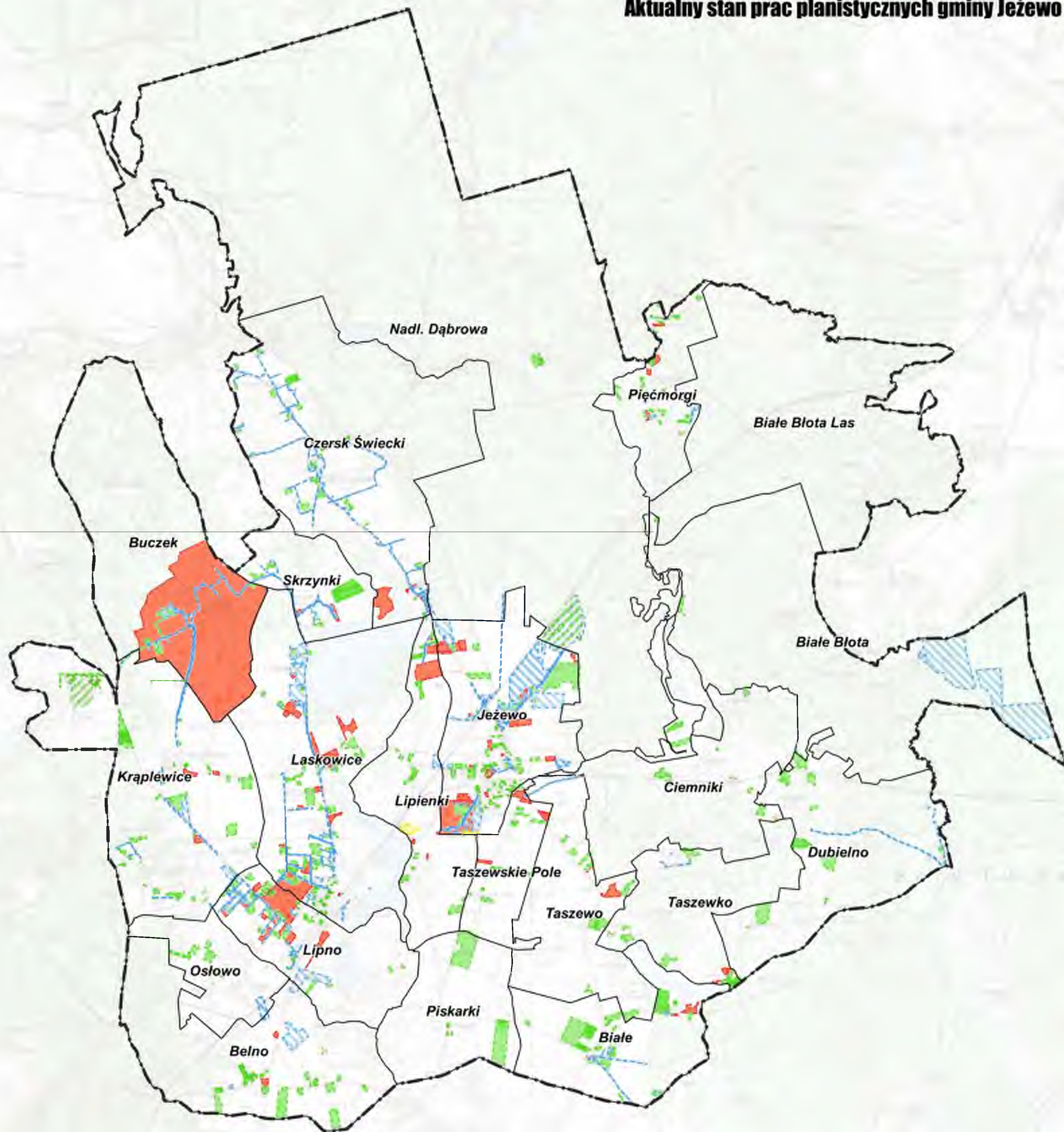


ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JEŻEWO

Załącznik nr 4

Aktualny stan prac planistycznych gminy Jeżewo

5940000
5935000
5930000
5925000



- granica administracyjna gminy Jeżewo
- granice obrębów ewidencyjnych
- tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny, dla których sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- zasięg przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy
- zasięg przestrzenny decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

0 1,5 3 km



podkład: geoportal.gov.pl, opracowano z wykorzystaniem danych Państwowego Rejestru Granic, Ewidencji Gruntów i Budynków, Rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo, Rejestru decyzji o warunkach zabudowy gminy Jeżewo, Rejestru decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego gminy Jeżewo

Opracowanie:
J. Makarewicz
D. Witkowska



Toruń 2020

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JEŻEWO

Załącznik nr 5

Wieloletni program sporządzania dokumentów planistycznych dla gminy Jeżewo

Hierarchia celów planowania przestrzennego w Gminie Jeżewo w kadencji Rady Gminy 2018-2022:

1. Sfinalizowanie postępowań dla aktualnie toczących się procedur w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Przystąpienie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo.
3. Podejmowanie nowych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zwartych, dużych terenów:
 - a. dla Laskowic i Jeżewa,
 - b. dla miejscowości Lipno, Krąplewice,
 - c. dla pozostałych miejscowości gminy.

W ramach obowiązujących przepisów Gmina realizować będzie w sposób ciągły, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1. Sporządzanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów, które nie wymagają opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Monitorowanie potrzeb mieszkańców, zgłaszanych w postaci wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenie rejestru ww. decyzji w celu określenia trendów i tendencji budowlanych.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Analiza sporządzona przez Wójta Gminy podlega zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wyniki analizy Wójt przekazuje co najmniej raz w okresie kadencji Radzie Gminy, celem podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Na podstawie analizy (w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy odrębne), stwierdza się, czy studium w warstwie przestrzennej jest aktualne, a w zakresie funkcjonalno – prawnej wymaga zmian. Studium jest dokumentem określającym jej politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, na obszarze całej gminy.

Ponadto, dokonuje się analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy pod kątem aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając aktualność, nieaktualność lub potrzebę zmian obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów oraz konieczność uchwalenia nowych planów lub zmian obowiązujących planów i ich przybliżony harmonogram sporządzenia.

Monitorowanie zachodzących zmian w procesie rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy, pozwoli określać na bieżąco ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki i w miarę potrzeb opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę podjęcie powyższej uchwały jest celowe i uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Stefan