

Wójt Gminy Jeżewo

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY JEŻEWO
W LATACH 2011-2016**

Urząd Gminy Jeżewo

ul. Świecka 12, 86-131 Jeżewo

marzec, 2016 roku

1. Wprowadzenie.....	3
2. Demografia i jej wpływ na politykę przestrzenną gminy Jeżewo	6
3. Rozwój gospodarczy i jego wpływ na politykę przestrzenną gminy Jeżewo.....	10
4. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo	11
5. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	14
6. Decyzje o warunkach zabudowy	20
7. Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	22
8. Wieloletni program sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Jeżewo.....	23
9. Podsumowanie	25

1. Wprowadzenie

Prowadzenie polityki przestrzennej przez samorzady lokalne wymaga sporządzania okresowych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocen postępów w opracowywaniu planów miejscowych i aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z opracowaniem wieloletniego programu sporządzania planów. Analizy takie należy sporządzać co najmniej raz w kadencji władz gminy, co wynika z obowiązku wskazanego w art. 32 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 – tekst jednolity). Mają one szczególne znaczenie dla monitorowania stanu realizacji zadań przyjętych dla prowadzenia polityki przestrzennej gmin, a także dla ukierunkowania dalszego rozwoju poprzez przewidywalne sterowanie pracami planistycznymi.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane dla potrzeb samorządu gminy Jeżewo i obejmuje w zakresie przeprowadzonych w jego ramach analiz okres od 2011 r. do 2015 r. włącznie (tj. ostatnią kadencję Rady Gminy i początkowy okres obecnej), wiążąc się z potrzebą zrealizowania powyższego ustawowego obowiązku. Część analiz procesów planistycznych wykracza poza 2011 rok dla pełniejszego przedstawienia procesów demograficznych i społeczno-ekonomicznych.

Podstawowymi celami opracowania są:

- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w latach 2011–2015 oraz określenie tendencji w jego rozwoju;
- ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- ocena aktualności planów miejscowych i postępów w ich opracowaniu;
- wskazanie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Przyjęty zakres zamieszczonej poniżej analizy wynika z wymogów określonych w ww. ustawie w art. 32 ust.1 i wskazujących na potrzebę ujęcia w nim analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem (...) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. W opracowaniu ujęto również ocenę aktualności studium gminnego i spójności jego treści z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy, co wynika z wymogu w art. 32 ust.2, by Rada gminy (podjęła) uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części.

Przy sporządzeniu analizy uwzględniono także następujące ustawowe wymogi, zawarte w art. 1 ust. 2:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Powyższe wymogi uzupełnione zostały, przy uchwaleniu ustawy z dnia 23 lipca 2015 o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) , o dodatkowym wymaganiu, mającym zasadnicze znaczenie przy podejmowaniu decyzji o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Istotnymi przesłankami do rewizji harmonogramów sporządzania miejscowych planów są nowe wymagania dotyczące sytuowania nowej zabudowy, które wymuszają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu bilansu terenów dla zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, oraz na terenach położonych poza nimi po wyczerpaniu chłonności tych terenów: w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wo-

dociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Przedstawiona na wstępie analiza uzyskała pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dn. 31 marca 2016 roku, a wniesione w niej uwagi zostały uwzględnione w finalnej redakcji „Analizy”.

2. Demografia i jej wpływ na politykę przestrzenną gminy Jeżewo

Gmina Jeżewo położona jest w północnej części Wysoczyzny Świeckiej, pomiędzy kompleksem Borów Tucholskich a Doliną Dolnej Wisły. Jest jedną z mniejszych gmin w województwie pod względem

Tabela 1: Liczba mieszkańców gminy wg miejscowości w 2012 (stan na 31 grudzień 2012)

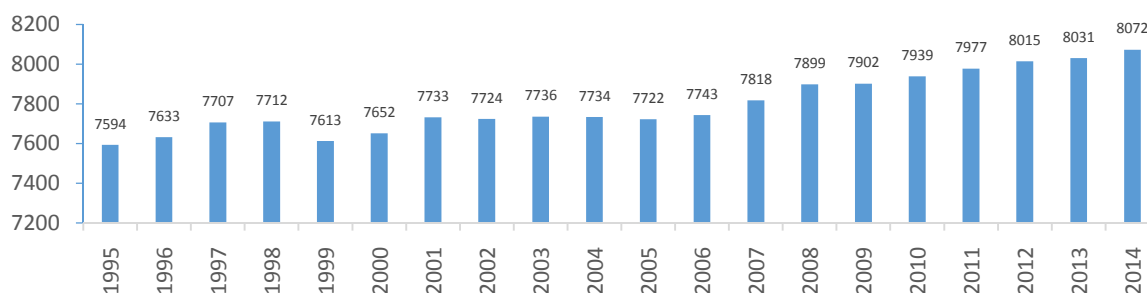
Miejscowość	Liczba ludności w 2009 roku	Liczba ludności w 2012 roku	Różnica [os.]	Odsetek mieszkańców gminy [%]
Belno	274	281	7	3,5
Białe	131	127	-4	1,6
Białe Błota	106	109	3	1,4
Buczek	143	142	-1	1,8
Ciemniki	181	190	9	2,4
Czersk Świecki	432	437	5	5,5
Dubielno	188	177	-11	2,2
Jeżewo	1781	1785	4	22,3
Kraplewice	688	706	18	8,8
Laskowice	2566	2552	-14	31,9
Lipienki	85	92	7	1,2
Lipno	97	103	6	1,3
Nowe Kraplewice	266	257	-9	3,2
Ośłowo	159	165	6	2,1
Pięćmorgi	108	123	15	1,5
Piskarki	132	138	6	1,7
Skrzynki	65	71	6	0,9
Taszewko	134	129	-5	1,6
Taszewo	147	152	5	1,9
Taszewskie Pole	259	254	-5	3,2
Suma	7942	7990		100,0

Gęstość zaludnienia w 2014 wynosiła 51,7 os/km² i jest o połowę mniejsza niż średnia gęstość zaludnienia w Polsce. Procesy demograficzne w gminie przebiegają zgodnie z trendami obserwowanymi w województwie i w kraju.

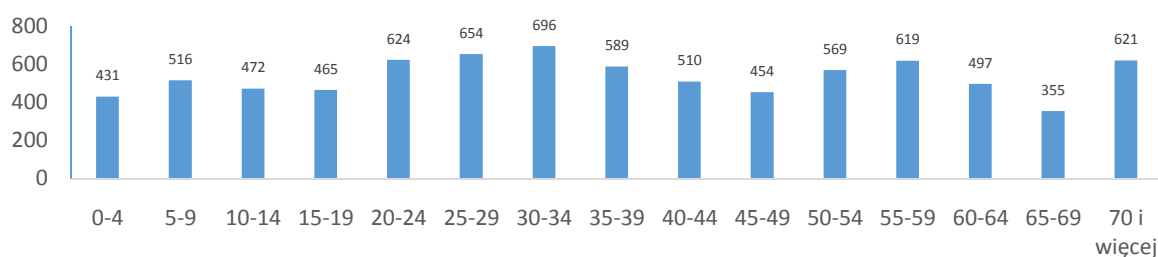
Dwa największe sołectwa – Laskowice i Jeżewo zamieszkuje ponad połowa mieszkańców (54,2%), natomiast blisko 76% mieszkańców zamieszkuje 4 największe sołectwa. Fakt skupienia mieszkańców jest bardzo korzystny, ponieważ ułatwia wyposażanie wsi w infrastrukturę techniczną i powoduje zwiększenie dostępności do obiektów infrastruktury społecznej, co wpływa na poprawę jakości życia mieszkańców. Stopniowy wzrost liczby mieszkańców spowodowany jest napływem w miejscowościach osób z zewnątrz gminy. Przyrost nie wynika z przewagi urodzeń nad zgonami.

Strukturę wieku mieszkańców gminy można określić jako korzystną. Najliczniejsze grupy wiekowe w gminie stanowi ludność w wieku 25 do 29 lat – 9,6% ludności gminy i 20 do 24 lat – 8,7%, ale jej wielkość w najbliższym czasie niestety będzie się zmniejszać, ponieważ kolejne grupy wiekowe są

mniej liczne. Natomiast ze względu na zwiększoną w ostatnim czasie liczbę małżeństw i liczną grupę wiekową 25-29 lat w niedalekiej przyszłości można spodziewać się zwiększonej liczby urodzeń.

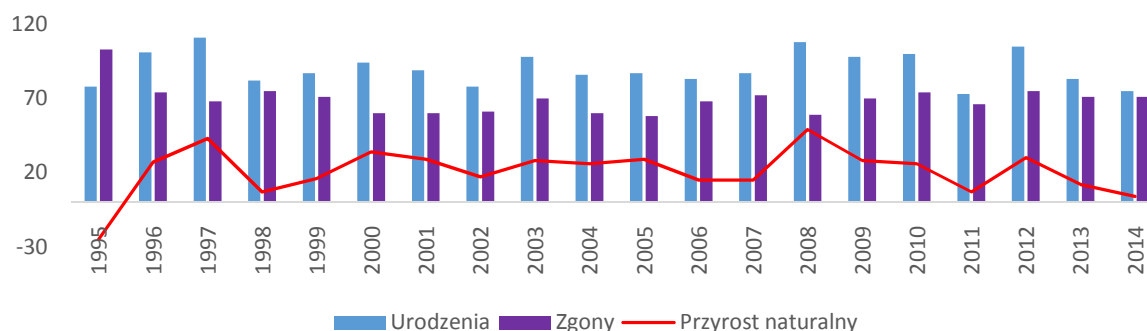


Rys. 1. Liczba mieszkańców gminy Jeżewo w latach 1995 - 2014

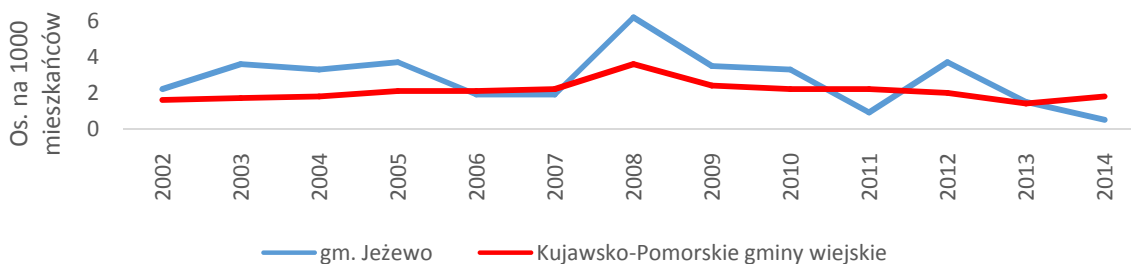


Rys. 2. Struktura wiekowa ludności w 2014 roku w gminie Jeżewo

Od obserwowanego w 2008 roku zwiększenia liczby urodzeń na terenie gminy do 2014 roku obserwowano stopniowy spadek tej liczby. Natomiast wielkość zgonów w gminie cechuje się zmiennością, widoczne są występujące na przemian tendencje wzrostu i spadku liczby zgonów. Na obszarach wiejskich województwa od 1997 roku wskaźnik ten oscyluje w granicach od 9,3 zgonów/1000 mieszkańców do 10/1000. Wielkość przyrostu naturalnego uzależniona jest przede wszystkim od wahań liczby urodzeń, ponieważ zmiany liczby zgonów są stosunkowo niewielkie. Konsekwencją spadku liczby urodzeń w gminie, było systematyczne zmniejszanie się wielkości przyrostu naturalnego.

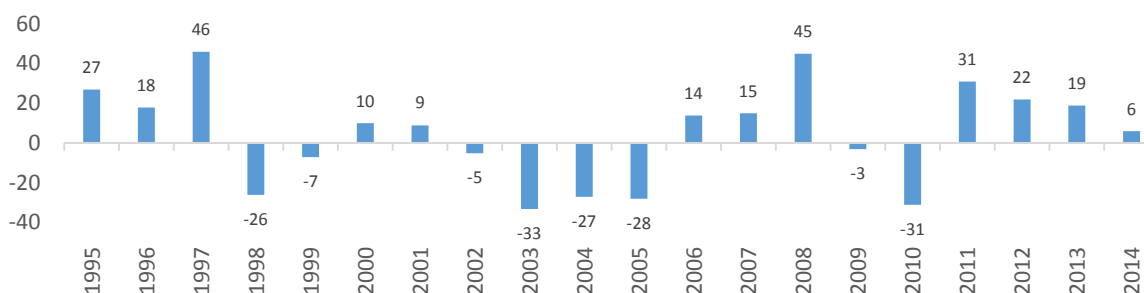


Rys. 3. Urodzenia, zgony i przyrost naturalny w gminie Jeżewo

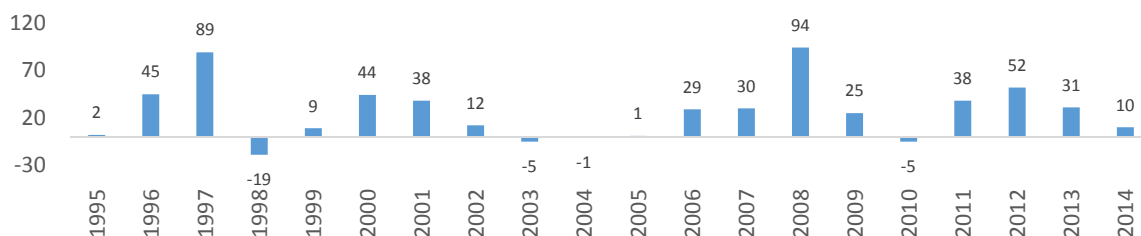


Rys. 4. Przyrost naturalny w gminie Jeżewo na tle średniego przyrostu naturalnego w gminach wiejskich w województwie kujawsko-pomorskim

Od początku badanego okresu wielkość przyrostu naturalnego wykazuje raczej tendencję spadkową z chwilowymi okresami wzrostu. Od 2008 roku w gminie Jeżewo przyrost naturalny spadł poniżej 35 osób rocznie, czyli wskaźnik przyrostu spadł poniżej 4,5 osoby/1000 mieszkańców rocznie. Wskaźnik zawieranych małżeństw prezentuje się dość nietypowo w porównaniu do ogólnej tendencji, tj. wskaźnik zawieranych małżeństw wykazuje w gminie raczej tendencję wzrostową, a nie spadkową, jak średnio dla województwa. Zwiększona liczba małżeństw w ostatnim czasie jest związana z bardzo liczną grupą osób w wieku 20-29 lat, a jest to najczęstszy wiek zakładania rodzin.



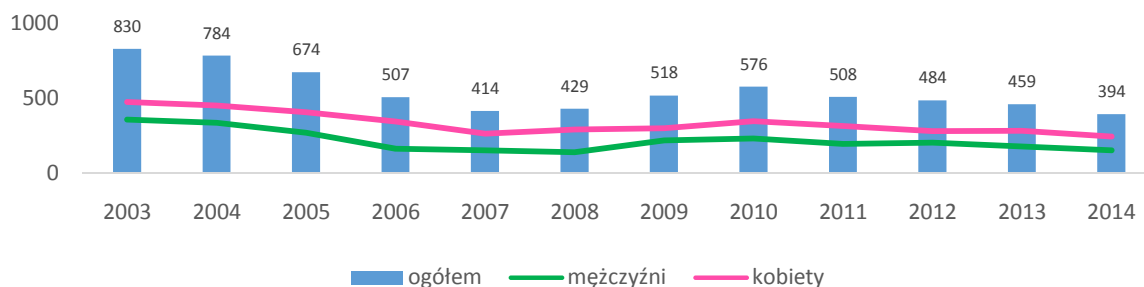
Rys. 5. Saldo migracji gminy Jeżewo



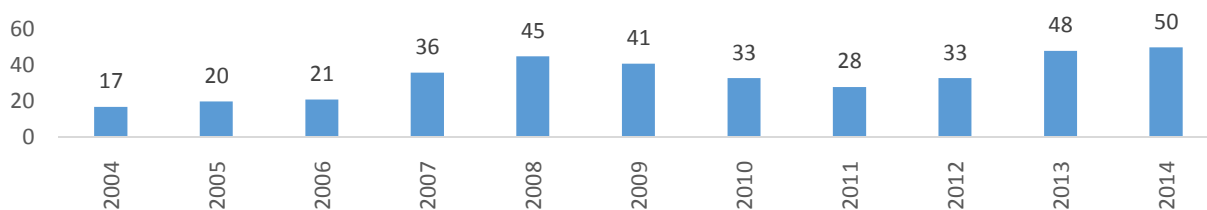
Rys. 6. Przyrost rzeczywisty w gminie Jeżewo

Ogólnie w rozwoju demograficznym w ostatnich latach widać po pierwsze: ruch związany z zakładaniem rodzin przez roczniki wyżu demograficznego przełomu lat 70. i 80. ubiegłego stulecia. Ludność w tym przedziale wiekowym ustabilizowała pozycję materialną (co widać w spadku bezrobocia) i realizu-

je potrzeby mieszkaniowe. Drugi widoczny czynnik to napływ ludności z poza gminy w celach osadniczych. Napływ powoduje wzrost liczby ludności w miejscowościach takich jak Pięćmorgi i Krąplewice. Jest to efekt przyciągania nowych mieszkańców przez lokalne walory przyrodnicze gminy.



Rys. 7. Bezrobocie w gminie Jeżewo



Rys. 8. Budynki i mieszkania oddane do użytku w gminie Jeżewo

W latach 2004-2014 liczba mieszkań w gminie znacznie się zwiększyła. W tym samym czasie liczba mieszkań na obszarach wiejskich województwa wzrosła o nieco ponad 9%. W ciągu tych 10 lat zwiększeniu uległa też średnia powierzchnia użytkowa mieszkań i liczba przypadających na nie izb, ale wskaźniki te są mniej korzystne od średnich wojewódzkich. Na dość niskim poziomie znajduje się wyposażenie mieszkań w gminie w instalacje techniczno-sanitarne.

3. Rozwój gospodarczy i jego wpływ na politykę przestrzenną gminy Jeżewo

Analiza dokumentów strategicznych i planistycznych wyższej rangi określiła potrzeby, wymienione również w Studium w 2012 r., rozwoju elementów infrastruktury komunikacyjnej, sfery gospodarczej i życia społecznego. Lista podstawowych zadań na terenie gminy dotyczy przede wszystkim zadań remontowych i modernizacyjnych infrastruktury drogowej. Wśród nich są:

- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 272 Dolna Grupa – Laskowice
- realizacja obejścia wsi Laskowice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 239 wraz z dwupoziomowym skrzyżowaniem z linią kolejową znaczenia krajowego Tczew - Katowice /wariantowa realizacja tego samego dwupoziomowego skrzyżowania z linią kolejową w ciągu istniejącego przebiegu drogi/,
- modernizacja dróg powiatowych,
- rozwój linii kolejowej znaczenia krajowego Tczew - Katowice oraz modernizacja i rozwój linii znaczenia krajowego Chojnice - Laskowice - Działdowo,
- budowa nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, które zostaną wykorzystane do nowych inwestycji,
- realizacja gazociągu,
- wymiana napowietrznych linii telekomunikacyjnych na rzecz kabli światłowodowych,
- wdrażanie programów promocji rolnictwa ekologicznego oraz programów ochrony krajobrazu,
- pobudzanie lokalnej aktywności gospodarczej,
- poprawa mobilności zawodowej mieszkańców.

Realizacja tych zadań w głównej mierze zależy od instytucji i przedsiębiorstw spoza terenu gminy oraz od zewnętrznych, poza gminnych środków finansowych.

W ostatnich latach (2011 – 2015) nie nastąpiły istotne zmiany na runku gospodarczym gminy. Główne zakłady produkcyjne w Krąplewicach, Laskowicach i Jeżewie kontynuują działalność i stopniowo zwiększają skalę produkcji. Z nowych, większych przedsięwzięć gospodarczych pojawiły się jedynie plany budowy elektrowni wiatrowych w południowej części gminy oraz elektrowni fotowoltaicznej w rejonie Krąplewic.

4. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo

Na obszarze gminy Jeżewo obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone uchwałą nr XIV/103/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 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 2000r. Dokument ten, zwany dalej „suikzp” lub „studium”, jest dokumentem planistycznym, określającym politykę jej rozwoju przestrzennego, a jednocześnie nie jest prawem lokalnym.

Gmina, realizując uprawnienia związane z zadaniami własnymi w zakresie kształtowania przestrzeni, decyduje się na realizowanie zmian w Studium w wyniku okoliczności wewnętrznych i zewnętrznych, które sprawiają, że dotychczas obowiązujące Studium staje się niedostosowane do prawnego, jak i społecznego stanu gminy i jej otoczenia. Zmiana obowiązującego Studium każdorazowo powinna zostać uzasadniona. Uzasadnienie zmiany Studium winno zawierać analizę sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to wymagania, dotyczące zachowania tzw. ładu przestrzennego, a jednocześnie kryteria oceny, czy studium zmieniane jest zgodnie z kierunkiem nadanym w ustawie.

Przy wyznaczaniu zmian w studium polegających na ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnych sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu, Gmina musi rozważyć 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.

Ważną przesłanką przy analizie możliwości lokalizowania nowej zabudowy jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, które następuje poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej winno odbywać się w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Studium winno być aktualne w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Szczególny nacisk w ocenie aktualności studium położony jest na ocenę stopnia w jakim studium dąży do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Na terenach położonych na obszarach innych niż wyżej wymienione, lokalizowanie zabudowy powinno być realizowane wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, tj. w obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej

oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Wszelkie zmiany Studium winny być uzupełnione analizą ich wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W okresie od daty uchwalenia Studium do 1 stycznia 2016 roku nie złożono na terenie gminy Jeżewo wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w studium.

Aktualnie obowiązujące studium:

- dzieli obszar gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne, zgodnie z wiodącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi i infrastrukturalno-technicznymi. Nie zachodzi potrzeba korekt przebiegu granic stref, ze względu na brak zmian w ostatnich 5 latach głównych uwarunkowań środowiskowych;
- realizuje koncepcję kształtowania przestrzeni gminy poprzez koncentrację terenów rozwojowych wokół dwóch największych miejscowości gminy;
- uwzględnia wszystkie zmiany stanu prawnego terenów ochrony przyrody Natura 2000, a wraz z nimi ograniczeń i nakazów w stosunku do planowanych na tych terenach przedsięwzięć;
- zawiera wszystkie niezbędne uwarunkowania komunikacyjne – w dokumentach koncepcyjnych wyższej rangi nie pojawiły się nowe inwestycje drogowe, kolejowe czy przesyłowe, które nie zostały uwzględnione w aktualnie obowiązującym studium;
- funkcjonowanie systemów prowadzenia gospodarki odpadami oraz sposobów zaopatrzenia ludności w wodę i sposobów prowadzenia gospodarki ściekowej nie zmieniło się, na skutek zmian przepisów, na tyle, by stały się niezgodne z zapisami zawartymi w studium;
- jest aktualne w zakresie terenów zamkniętych i terenów realizacji inwestycji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym;
- nie zmieniły się na terenie gminy uwarunkowania związane z występowaniem obszarów objętych ochroną kulturową.

Uwarunkowania zewnętrzne (dokumenty wyższego rzędu) nie wymuszają wskazania nowych obszarów, dla których przewiduje się lokalizację funkcji ponadlokalnych, czyli obszarów podlegających negocjacji administracji rządowej i lokalnej. Studium uwzględnia zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Wobec powyższego obowiązujące studium uważa się za aktualne.

Jedyną przesłanką ustawową do zmiany studium w najbliższym czasie są przepisy ustawy o rewitalizacji - ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777). Realizacja gminnego programu rewitalizacji, jeśli jako taki zostanie uchwalony, może wymagać, w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, wskazania zakresu niezbędnych zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przypadku, gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze-

strzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. W takim wypadku Wójt sporządza projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniający ustalenia gminnego programu rewitalizacji, niezwłocznie po uchwaleniu tego programu.

Ponadto Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy. Ustalenia miejscowego planu rewitalizacji muszą być spójne z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

5. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Podstawą gospodarki przestrzennej w gminie jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Przy sporządzaniu planów miejscowych wiążące są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Tabela 2: Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jeżewo

Inicjał	Nazwa	Data uchwalenia	Stopień realizacji planu
XIV/76/95	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy lotniskowej we wsi Czersk Świecki.	1995-12-28	W większości zrealizowany
XXXII/207/98	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo	1998-03-17	Zrealizowany
V/28/99	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżewo.	1999-01-28	W połowie zrealizowany
V/29/99	Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy lotniskowej w rejonie jeziora Stelchno we wsi Lipienki.	1999-01-28	W połowie zrealizowany
V/30/99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Jeżewie w rejonie ulicy Głównej.	1999-01-28	W większości zrealizowany
V/31/99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Jeżewie w rejonie ulicy Czerskiej.	1999-01-28	W połowie zrealizowany
V/32/99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i lotniskowej we wsi Pięćmorgi.	1999-01-28	W większości zrealizowany
V/33/99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Laskowicach - Lipnie.	1999-01-28	W większości zrealizowany
V/34/99	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług w Jeżewie przy ulicy Leśnej.	1999-01-28	Niezrealizowany
XVIII/150/2000	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Jeżewo.	2000-09-13	W połowie zrealizowany
XVIII/151/2000	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Lipienki.	2000-09-13	Częściowo zrealizowany
XVIII/152/2000	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Laskowice i Laskowice-Lipno.	2000-09-13	W większości zrealizowany
XVIII/153/2000	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Kraplewice.	2000-09-13	Częściowo zrealizowany
XVIII/154/2000	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Skrzyński.	2000-09-13	Częściowo zrealizowany
XVIII/155/2000	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Czersk Świecki.	2000-09-13	W połowie zrealizowany
XVIII/156/2000	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Pięćmorgi.	2000-09-13	W większości zrealizowany
XVIII/157/2000	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Taszewskie Pole.	2000-09-13	Niezrealizowany
XXIX-260/2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 221/2 we wsi Jeżewo.	2002-02-26	W większości zrealizowany
XXXIV-295/2002	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeżewo oraz zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeżewo.	2002-09-02	Częściowo zrealizowany
XXXIV-296/2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 203/16 we wsi Jeżewo.	2002-09-02	Częściowo zrealizowany
XXXIV-297/2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Laskowice.	2002-09-02	Częściowo zrealizowany

XXXIV-298/2002	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego działek nr 3 i 2/21 we wsi Lipienki.	2002-09-02	W połowie zrealizowany
XXXIV-299/2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 24 we wsi Kraplewice.	2002-09-02	Częściowo zrealizowany
XXXIV-300/2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 36 we wsi Belno.	2002-09-02	Niezrealizowany
XXXIV-301/2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 177/2 we wsi Taszewko.	2002-09-02	W większości zrealizowany
XXXIV-302/2002	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Pięćmorgi.	2002-09-02	W połowie zrealizowany
XXXIV-303/2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 332/12 we wsi Czerek Świecki.	2002-09-02	Niezrealizowany
XXI/155/2012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Laskowice, obejmujący działki nr 39/3 i 39/9.	2012-11-14	W połowie zrealizowany
XXVIII/204/2013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jeżewo, obejmującej działki nr 246 i 204/7.	2013-06-26	Zrealizowany

Wymienione wyżej plany obejmują około 110 ha. Jest to zaledwie około 0,7% powierzchni całkowitej gminy. Największy miejscowy plan ma około 10,5 ha powierzchni, zaś średnia powierzchnia pojedynczego planu to około 1 ha. Plany obejmują najczęściej pojedyncze działki lub zespoły sąsiadujących z sobą działek. Rzadko plan sporządzany był dla większej jednostki, np. osiedla. Większość obszarów objętych planami położona jest w centralnej i południowo-zachodniej części gminy, w obrębie miejscowości Jeżewo i Laskowice. Analizując powyższe plany miejscowe pod względem funkcjonalnym, można zauważyć, że sporządzane były one głównie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami. Obok wiodących funkcji poszczególnych terenów, plany określają sposoby zagospodarowania i zabudowy, sposoby uzbrojenia terenu oraz przebieg niezbędnych dróg dojazdowych.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy wykazała, że dokumenty te sporządzane były dla niewielkich obszarów w znacznym oddaleniu od siebie, oraz rozdrobieniu, które umożliwiało określenie ładu przestrzennego jedynie w stosunku do najbliższego sąsiedztwa. Wobec braku na znacznych obszarach gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu dla nowo realizowanych zamierzeń inwestycyjnych następuje najczęściej w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Duży udział realizacji inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do realizacji zabudowy w oparciu o miejscowe plany jest wskaźnikiem działającym na niekorzyść dla możliwości ochrony ładu przestrzennego na terenie gminy.

Tabela 3: Wykaz dominujących funkcji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Uchwała Rady Gminy Jeżewo nr	Działka geodezyjna	Funkcja przewodnia w miejscowym planie
XIV/76/95		ML, ZP, WZ, KD, KS, KL, EE, KZ
XXXII/207/98		ML, MR, MN/U, RPO, K...
V/28/99		ML, MN, UH, U..., P/U, WZ, NO, RPO, KD
V/29/99		ML
V/30/99		MN, KD
V/31/99		MN, KD
V/32/99		ML, MN, KD
V/33/99		MN, KD
V/34/99		MN, UR, UH, KD
XXVII/150/2000		MN, ML, UR, K...
XXVII/151/2000		MN, ML, K...
XXVII/152/2000		MN, ML, U..., K...
XXVII/153/2000		MN, UR, K...
XXVII/154/2000		MN, KP
XXVII/155/2000		ML
XXVII/156/2000		ML, MN
XXVII/157/2000		MN, KG
XXXIX-260/2002	221 / 2	ML, KD,
XXXIV-295/2002	217 / 30	MN, KD
	59, 61	MN/U
	1 / 11	MN
	219 / 20	MN, KD, KG
	203 / 2	MN, KG
XXXIV-296/2002	203 / 16	MN, RP, KD, KX, KG
XXXIV-297/2002	9 / 8	MN
	9 / 33, 9 / 34, 9 / 35	MN
	33 / 3	MN/U, KD, KL
	44	MN, KD
	9 / 38	MN, KD, KG
	56 / 2	KS
XXXIV-299/2002	24	MN, KW, KG, KD
XXXIV-300/2002	36	MN, KD, KW
XXXIV-301/2002	177 / 2	ML, KG, KD
XXXIV-302/2002	117A / 2	ML
	23 / 1, 23 / 2	MN, KG
	42 / 1, 42 / 2, 42 / 3, 42 / 4	ML, KD, KG, W, ZN
	86 / 1	KS, UŁ, KP
XXXIV-303/2002	332 / 12	ML, KD, KS
XXI/155/2012	39/3, 39/9	P/U
XXVIII/204/2013	246, 204/7	P/U

Zestawienie w tabeli 3 dowodzi, że zainteresowanie inwestorów koncentrowało się głównie na realizacji zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej, co wpłynęło na konieczność przekształcania kolejnych terenów rolnych w tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej. Ponadto należy zauważyć koncentrację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wokół miejscowości Jeżewo i Laskowice. Są to głównie plany wprowadzające funkcje mieszkaniowe. Obszarem

koncentracji planów dla zabudowy letniskowej jest jezioro Stelchno oraz sołectwo Pięćmorgi. Na terenie sołectw północnych i południowych zauważalny jest brak wykonywanych w ostatnich latach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza przestrzenna pozwala stwierdzić również, że większość obowiązujących planów miejscowych to plany obejmujące niewielkie powierzchnie, czasami odnoszące się do jednej działki, dzielące ją na mniejsze. Brak planów na większych powierzchniach sprawia, że większość inwestycji budowlanych realizowana jest w drodze ustalenia warunków zabudowy dla poszczególnych indywidualnych inwestorów. Występują tu jednak typowe trudności, w związku z brakiem możliwości łącznego spełnienia wymogów określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, głównie w zakresie braku kontynuacji funkcji – czyli tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Problem ten daje się zauważyć głównie w rolniczym fragmencie gminy, w związku z jej przeważającą zabudową w postaci siedlisk rolniczych. Wydzielanie działek sąsiadujących z zabudową rolniczą poprzez przeprowadzane w ich sąsiedztwie podziały geodezyjne, sprawiają, że tereny mieszkaniowe powstają obok funkcji rolniczych, powodujących z reguły określone uciążliwości.

W analizowanym okresie od 2012 roku wpłynęły wnioski dotyczące sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla tych wniosków rozpoczęto procedurę sporządzania miejscowych planów.

Tabela 4: Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie sporządzania

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu	Aktualny na dzień sporządzenia analizy etap procedury planistycznej
uchwała Nr XXXIX/285/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 24 czerwca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130	Projekt planu przed wyłożeniem do publicznego wglądu i uchwaleniem
uchwała Nr XXX/216/2013 Rady Gminy Jeżewo z dnia 18 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Oską, Ogrodową, Szkolną i Polną we wsi Laskowice	Projekt planu przed wyłożeniem do publicznego wglądu i uchwaleniem Oczekuje się na zgodę Ministra Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze
uchwała Nr XIV/105/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Jeżewo, Laskowice i Piskarki w gminie Jeżewo	Projekt planu przed wyłożeniem do publicznego wglądu i uchwaleniem Procedura zawieszona na mocy uchwały nr XXXVII/273/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 16 maja 2014 roku
uchwała Nr XIV/106/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Belno, Laskowice i Piskarki w gminie Jeżewo	Projekt planu przed wyłożeniem do publicznego wglądu i uchwaleniem Procedura zawieszona na mocy uchwały nr XXXVII/273/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 16 maja 2014 roku
uchwała Nr XIV/107/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Białe i Piskarki w gminie Jeżewo	Projekt planu przed wyłożeniem do publicznego wglądu i uchwaleniem Procedura zawieszona na mocy uchwały nr XXXVII/273/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 16 maja 2014 roku
uchwała Nr XXI/156/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 14 listopada 2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Białe, Taszewo, Taszewskie Pole i Piskarki w gminie Jeżewo	Projekt planu przed wyłożeniem do publicznego wglądu i uchwaleniem Procedura zawieszona na mocy uchwały nr XXXVII/273/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 16 maja 2014 roku

W przypadku miejscowych planów projektowanych dla zlokalizowania elektrowni wiatrowych wszczęto procedurę wstrzymującą sporządzenie miejscowych planów z uwagi na potrzebę uwzględnienia w miejscowych planach uwarunkowań środowiskowych wynikających z procedury oceny oddziaływania na środowisko, która to ocena jest o wiele bardziej szczegółowa, niż strategiczna ocena oddziaływania na środowisko (na mocy uchwały nr XXXVII/273/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 16 maja 2014 roku w sprawie wstrzymania procesu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragmenty wsi Belno, Białe, Jeżewo, Laskowice, Piskarki, Taszewo, taszewskie Pole w gminie Jeżewo).

Na terenie gminy Jeżewo 27 z 29 miejscowych planów zostało sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym ich zapisy różnią się treścią od zakresu obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów z zakresie ochrony środowiska. Plany posiadają jednak określone podstawowe wskaźniki, m.in.: powierzchnię zabudowy, gabaryty brył budynków, a także zapisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Tym samym możliwa jest na terenach nimi objętych realizacja inwestycji o parametrach odbiegających od obecnie obowiązujących standardów w ochronie środowiska oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Jednocześnie na przestrzeni lat 2010 - 2015 (do dnia opracowania niniejszej oceny) wprowadzono szereg zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładających nacisk na precyzyjne określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, wprowadzając m. in. intensywność zabudowy. W 2008r. zostały także wprowadzone istotne zmiany w procedowaniu planów miejscowych, związane z przeprowadzaniem równocześnie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku z tymi zmianami został położony większy nacisk na zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Oceniając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy podkreślić przede wszystkim:

- 25 z 29 obowiązujących miejscowych planów powstało w latach 1999 – 2002 a 2 plany powstały w latach 1995 i 1998 jako zmiany planu ogólnego gminy. Są to plany, które realizowały wpływające wówczas wnioski o zmianę przeznaczenia na cele budowlane i nie mają większego znaczenia w kształtowaniu przestrzeni gminy. Większa część terenów objętych tymi planami, poza terenami zabudowanymi, pozostaje nadal niezabudowana. Dotyczy to zwłaszcza planów w okolicy jeziora Stelchno.
- Dwa najnowsze plany z 2012 i 2013 roku to dokumenty umożliwiające realizację inwestycji produkcyjnych, magazynowych i składowych, na terenach przylegających do istniejących zakładów produkcyjnych. Tym samym zabezpieczają one potrzeby rozwojowe dwojga z czoło-

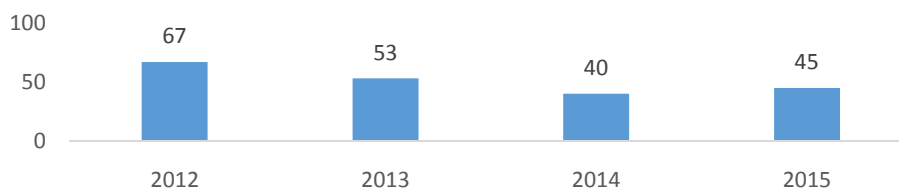
wych, największych przedsiębiorstw i pracodawców w sektorze pozarolniczym na terenie gminy. Oba plany są w fazie realizacji inwestycji.

Na mocy uchwały nr X/257/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2015 r. poz. 2578) utworzony został na obszarze gminy Obszar Chronionego Krajobrazu Jezioro Stelchno. Granice obszaru obejmują tereny wokół brzegu jeziora wraz z zadrzewieniami w strefie ekotonowej. Obowiązują m.in. zakazy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Granice obszaru częściowo przecinają tereny miejscowych planów uchwalonych uchwałą nr XVIII/152/2000 w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Laskowice i Laskowice-Lipno oraz uchwałą nr XVIII/154/2000 w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Skrzynki. Obie uchwały zawierają ustalenia wynikające z obecności OChK Jeziora Stelchno. W przypadku uchwały nr XVIII/155/2000 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Czersk Świecki istnieje możliwość braku możliwości realizacji planu na skutek zakazu lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

6. Decyzje o warunkach zabudowy

Wydane decyzje o warunkach zabudowy reprezentują zamierzenia inwestycyjne wnioskodawców z terenu całej gminy. Niemniej, podobnie jak w przypadku miejscowych planów, koncentracja terenów o największym natężeniu zabudowy zaznaczyła się w miejscowościach Jeżewo i Laskowice. Część z wydanych decyzji dotyczyła wsi położonych wzdłuż głównych dróg gminy, tj. Taszewskie Pole, Taszewo, Krąplewice oraz Czernsk Świecki. Były to wnioski w sprawach zabudowy terenów z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniowe. W przedstawionym niżej zestawieniu zauważalny jest brak decyzji o warunkach zabudowy dla budynków wielorodzinnych. Świadczy to o niewielkim znaczeniu tego typu inwestycji na terenie gminy.

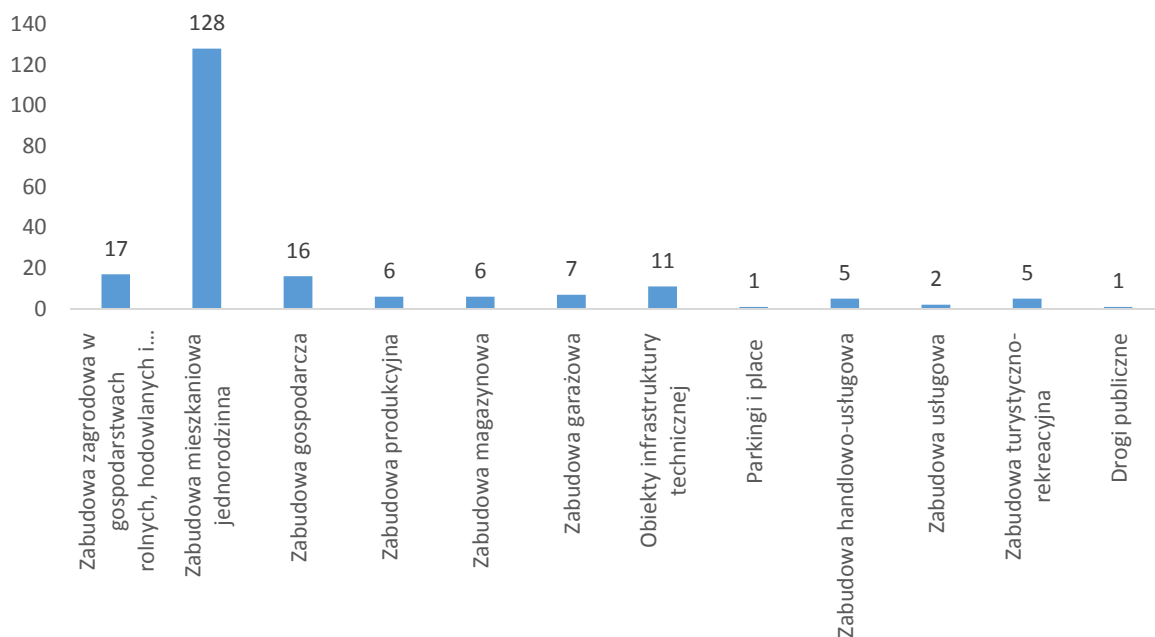
Równie interesujący jest niewielki udział decyzji służących rozbudowie zabudowań zagrodowych, co może świadczyć o zastoju w tej części gospodarki gminy. Pojawiające się decyzje dotyczyły większości zabudowy o charakterze produkcji rolniczej, zarówno wysokotowarowej w Krąplewicach, jak i indywidualnych gospodarstw rolnych. W przypadku rolnictwa indywidualnego często chodziło o rozbudowę istniejących obiektów lub doposażenie gospodarstw w np.: silosy zbożowe lub płyty gnojowe.



Rysunek 1: Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w gminie Jeżewo w latach 2012-2015

Spadło zdecydowanie w ostatnich latach zainteresowanie zabudową letniskową. Spowodowane jest to najprawdopodobniej trudnościami z technicznym dostępem do infrastruktury wodnej i kanalizacyjnej w rejonie jeziora Stelchno.

Pojawiają się na bieżąco nowe tendencje w rozwoju przestrzennym gminy, które dotyczą: intensywnego zainteresowania terenami mieszkaniowymi, a nie tylko letniskowymi, rozwoju przemysłu mięsnego w rejonie Krąplewic, rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych poprzez rozbudowę ich zaplecza produkcyjnego. Tendencje te wymagają odpowiedzi w postaci przygotowania odpowiednio uzbrojonych terenów.



Rysunek 2: Rodzaj zabudowy wydanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w gminie Jeżewo w latach 2012-2015

Analiza rejestrów decyzji wynika, że z roku na rok spada liczba wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Dla ustalania warunków zabudowy w obszarach wiejskich kluczowy pozostaje zmiana przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która skomplikowała i zamroziła tereny rolne dla inwestycji o przeznaczeniu innym niż rolnicze, nie tylko tereny nie zabudowane, ale również już zainwestowane. Przeznaczenie gruntów rolnych sklasyfikowanych jako użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania zgody ministra właściwego dla spraw rozwoju wsi, a zatem wyłącznie w ramach procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W latach 2009 – 2011 złożono wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla 15 działek w miejscowości Laskowice i Lipienki. Działki te zostały uznane za tereny rozwojowe gminy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2011 roku.

W okresie od 2011 roku złożono wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla 434 działek na terenie gminy. Działki te znajdują się w dużym rozproszeniu na terenie gminy. Pojawiają się w nieregularnych odstępach czasu i dotyczą najczęściej miejsc oddalonych od infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Realizacja wniosków o sporządzenie miejscowych planów, nawet przy założeniu ich realizacji w kolejności napływu, sprawiałaby duże trudności gminie z uwagi na wysokie koszty procesu planistycznego i późniejszego wyposażenia nowych terenów rozwojowych w podstawową infrastrukturę techniczną.

W 2012 roku wpłynęły również dwa wnioski prywatnych przedsiębiorców odnośnie lokalizacji elektrowni wiatrowych. Jeden wniosek obejmował inwestycję, która częściowo miała być realizowana na terenie gminy Świecie. Ponieważ z gminy Świecie uzyskano informację, że inwestycja nie ma szans na realizację z powodu braku woli podjęcia prac planistycznych, wniosek pozostawiono bez realizacji. W przypadku wniosku obejmującego inwestycję w całości znajdującą się na terenie gminy rozpoczęto procedurę sporządzania miejscowych planów, w chwili obecnej zawieszoną.

Plany, które uchwalono w ostatnim czasie dotyczyły głównie realizacji potrzeb gospodarczych gminy, zapewnienia możliwości rozwoju podstawowym zakładom pracy zlokalizowanym na terenie gminy i dają szansę na osiągnięcie zwiększonych dochodów w postaci podatków lokalnych.

8. Wieloletni program sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Jeżewo

Zgodnie z art. 32. p. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 – tekst jednolity) Wójt Gminy ma obowiązek opracowania wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o realizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów.

W oparciu o przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących planów miejscowych, biorąc również pod uwagę prawomocne decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniach na budowę, a także zasadne wnioski o zmianę lub sporządzenie planów opracowano wieloletni program prac nad planami. Z uwagi na długi cykl tych prac, wynikający z procedury przewidzianej ustawą, w programie założono 2 etapy, obejmujące przedziały czasowe: etap I – lata 2016-2017, etap II po roku 2017.

Etap I obejmuje przede wszystkim prace związane z dokończeniem procedur miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- prowadzonej na podstawie uchwały Nr XXXIX/285/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 24 czerwca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Taszewskie Pole, obejmującego działkę nr 130;
- prowadzonej na podstawie uchwały Nr XXX/216/2013 Rady Gminy Jeżewo z dnia 18 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Oską, Ogrodową, Szkolną i Polną we wsi Laskowice.

Projekty miejscowych planów, których procedowanie prowadzone jest w oparciu o:

- uchwałę Nr XIV/105/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Jeżewo, Laskowice i Piskarki w gminie Jeżewo;
- uchwałę Nr XIV/106/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Belno, Laskowice i Piskarki w gminie Jeżewo;
- uchwałę Nr XIV/107/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Białe i Piskarki w gminie Jeżewo;

- uchwałę Nr XXI/156/2012 Rady Gminy Jeżewo z dnia 14 listopada 2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragmenty wsi Białe, Taszewo, Taszewskie Pole i Piskarki w gminie Jeżewo;

pozostają w fazie projektowej do czasu ustania przesłanek, o których mowa w uchwale nr XXXVII/273/2014 Rady Gminy Jeżewo z dnia 16 maja 2014 roku. W przypadku pojawienia się w obiegu prawnym prawomocnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Farmy Wiatrowej Jeżewo wraz z elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania”, przewiduje się skierowanie do Rady Gminy Jeżewo projektu uchwały zezwalającej Wójtowi Gminy dalsze prowadzenie prac planistycznych.

Z uwagi na zmiany ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmiany ustaw mających wpływ na kształt i zawartość miejscowych planów, oraz na treść decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Farmy Wiatrowej Jeżewo wraz z elementami infrastruktury technicznej niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania” projekty miejscowych planów należy poddać analizie pod kątem możliwych zmian w projektach miejscowych i aktualizacji w niezbędnym zakresie. Miejscowe plany mogą wymagać powtórzenia czynności o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W **etapie II** należy przejść do uchwalania planów w miejscowościach o najwyższym potencjale demograficznym: Jeżewie i Laskowicach. Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w drugim etapie może ulec zmianom, spowodowanym w szczególności kondycją budżetu gminy i zmianami przepisów prawa. Biorąc pod uwagę układ przestrzenny i gęstość zabudowy obu wymienionych miejscowości nie zachodzi potrzeba wyznaczania obszarów do sporządzenia miejscowych planów.

Niektóre z planów miejscowych, ze względu na specyfikę uwarunkowań, będą musiały być sporządzane jako pilne, co może spowodować opóźnienie w opracowaniu i uchwaleniu pozostałych planów. Ponadto ze względu na długi okres objęty niniejszym programem, zakłada się możliwość wprowadzenia zmian/uzupełnień lub przesunięć zadań - prac planistycznych w dostosowaniu do pojawiających się szans rozwojowych lub potrzeb inwestycyjnych. W przypadku pojawiania się nowych istotnych uwarunkowań, dopuszcza się przystępowanie do sporządzania miejscowego planu dla obszarów gminy.

9. Podsumowanie

Dokonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym skłania do wyciągnięcia następujących wniosków:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne,
- w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po wykonaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, stwierdzono, iż obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe uchwalone są aktualne i pozwalają na dalszą realizację inwestycji budowlanych,
- w zakresie analizy wniosków o ustalenie warunków zabudowy stwierdzono, że największe zapotrzebowanie obejmuje tereny z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – szczególnie w południowej części gminy oraz w Laskowicach i w Jeżewie.

Ocena stopnia realizacji planów pokazuje, że w większości dokumenty te doczekały się częściowej realizacji, w związku z tym, oraz w związku z tendencjami demograficznymi, w najbliższym czasie może dojść do nasilenia ruchu inwestycyjnego, który będzie wymagał nowych terenów rozwojowych.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.