

UCHWAŁA NR XXX/197/2017
RADY GMINY ROJEWO

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo,
gmina Rojewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017r., poz. 1073) oraz podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾)

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo przyjętego uchwałą Nr XXIII/136/2012 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 grudnia 2012r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo, gmina Rojewo, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 12° i nie większym niż 30°;
- 3) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 4) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
- 5) materiale dachówko podobnym – należy przez to rozumieć blachodachówkę, gont bitumiczny, gont drewniany itp.;
- 6) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń;
- 7) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku (za wyjątkiem elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale);
- 8) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym sposobie zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i poz. 935.

oraz realizacji usług uciążliwych i niepożądanych społecznie, takich jak: blacharnie, stolarnie, lakiernie, instalacje do spopielenia zwłok, prosektoria itp.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o ustalenia planu określone w rozdziałach 2 i 3 uchwały.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia planu

§ 4.1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN,
 - b) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczony symbolem U/MN,
 - c) teren komunikacji - droga gminna oznaczona symbolem KDX.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) w obrębie jednej działki zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;
- 3) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np basenów, oczek wodnych itp.);
- 4) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na czas budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działalność gospodarcza i inwestycyjna musi uwzględniać warunki wynikające z ochrony przyrody oraz ochrony jakości wód podziemnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej) w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich rozbudowy.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie wymaga ustalenia.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wymaga ustalenia.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości:
 - a) 8,0m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi publicznej wojewódzkiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem),
 - b) 5,0m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi publicznej gminnej (położonej poza granicami obszaru objętego planem),

- c) 5,0m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDX;
- 2) maksymalna wysokość:
- a) budynków mieszkalnych 9,0m (w tym maksimum 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie i możliwością podpiwniczenia),
 - b) wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych 8,0m,
 - c) budynków usługowych 8,0m przy dachu płaskim oraz 9,0m przy dachu średnio wysokim (w tym maksimum 2 kondygnacje nadziemne),
 - d) wiat 5,0m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
 - b) zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną - 50%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalny 0,01, maksymalny 0,6,
 - b) zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną - minimalny 0,1, maksymalny 1,0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%,
 - b) zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego lub wolno stojącego garażu 10,0m,
 - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczo-garażowego i garażu nasamochody ciężarowe 20,0m,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego 30,0m;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy wysokie lub średnio wysokie dwu lub wielospadowe,
 - b) budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i wiat dachy średnio wysokie lub płaskie o kolorystyce pokrycia dachu budynku mieszkalnego;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce dla 1 mieszkania,
 - b) 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej usług dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) miejsca postojowe realizowane w granicach działki budowlanej:
 - jako naziemne miejsca postojowe,
 - w garażu wolno stojącym lub wbudowanym.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m²,
 - b) zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 1.200m².

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

11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych przy granicach działek budowlanych.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegającą do obszaru od strony północnej drogę publiczną wojewódzką oraz od wschodu drogę publiczną gminną i drogę gminną w granicach obszaru objętego planem.

14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) bezpośrednio do gruntu z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) z terenów usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz nieprzepuszczalnych nawierzchni przeznaczonych do komunikacji samochodowej do gruntu po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, z możliwością budowy stacji transformatorowych słupowych (w przypadku wyczerpania możliwości technicznych zasilenia terenów objętych planem z istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej);
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych;
- 6) telekomunikacja: lokalizacja sieci i urządzeń telekomunikacyjnych po spełnieniu wymagań określonych przepisami odrębnymi;
- 7) gazownictwo: zaopatrzenie w gaz z sieci gminnej lub źródeł indywidualnych;
- 8) gospodarka odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się bezodpływowe osadniki ścieków.

16. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 1% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia planu

§ 5. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 3MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje:
 - a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych poza obszarem objętym granicami planu miejscowego, oraz drogi gminnej KDX;
- 3) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz odbudowę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
 - b) wiaty o powierzchni do 30m².

§ 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 U/MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) obowiązuje:
 - a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - b) nakaz urządzenia pasa szerokości minimum 5,0m zieleni izolacyjnej od strony wschodniej i zachodniej terenu,
 - c) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej poza obszarem objętym granicami planu miejscowego i drogi gminnej KDX;
- 3) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz odbudowę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu.

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDX:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji - droga gminna;
- 2) gminna droga o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m;
- 2) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo-jezdny.
- 3) teren w liniach rozgraniczających drogi przeznaczony jest do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 8. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr VI/22/2015 Rady Gminy Rojewo z dnia 31.03.2015 (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2015r., poz. 1231 z dnia 9.04.2015r.).

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



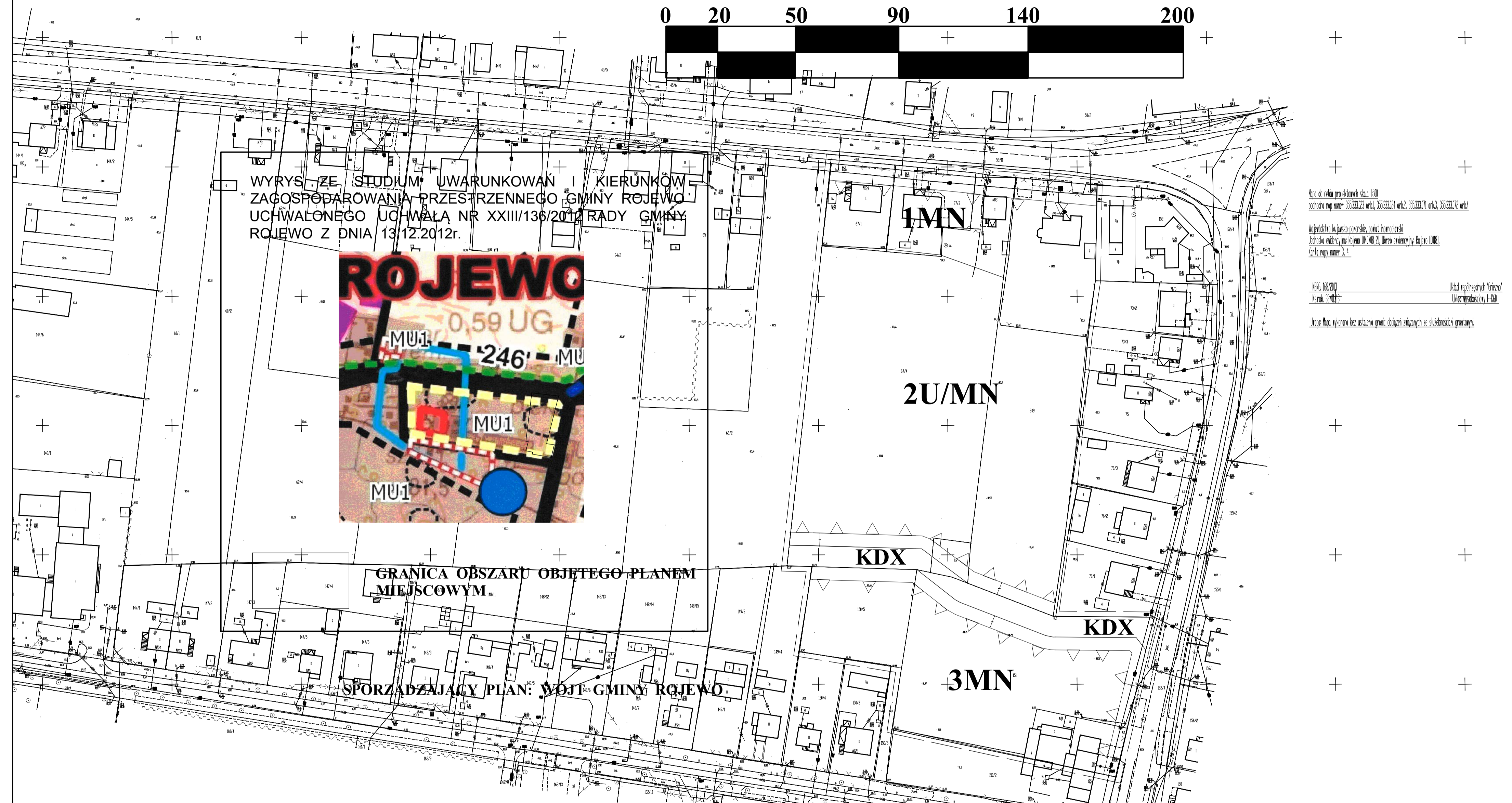
PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY
Joanna Mąka

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIEJSCOWOŚCI ROJEWO, GMINA ROJEWO

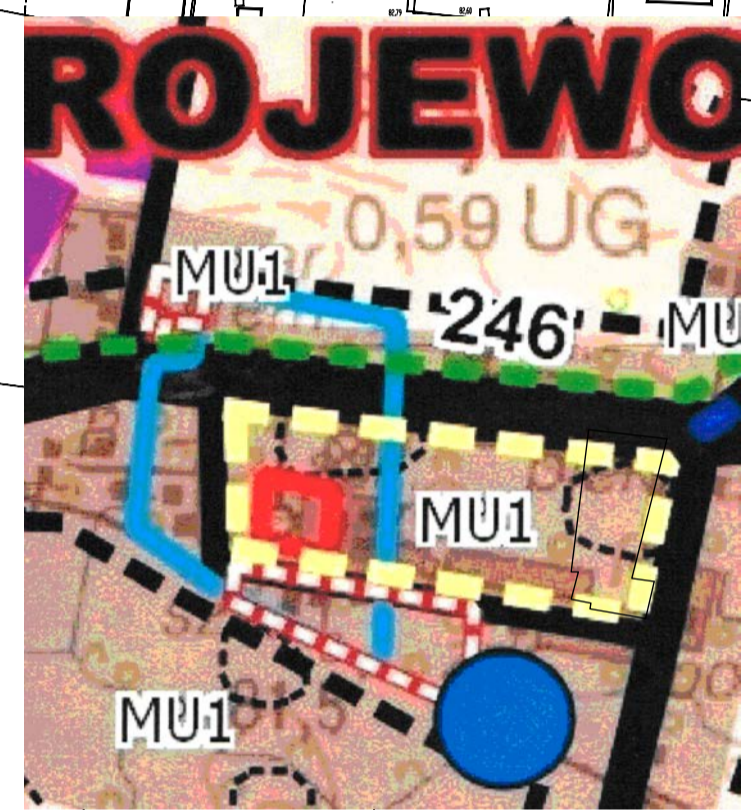
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXX/197/2017
RADY GMINY ROJEWO
Z DNIA 10 SIERPNIA 2017 r.

SKALA 1:1 000

0 20 50 90 140 200



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROJEWO
UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/136/2012 RADY GMINY
ROJEWO Z DNIA 13.12.2012r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM

SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WOJT GMINY ROJEWO

Mapa do celów projektowych skala 1:500
podłożo mapy numer 553.001.02 oraz 553.001.04 oraz 553.001.03, 553.001.02 oraz 553.001.01
Wzrostki: krajowe z 2005 r. (z 2005 r.)
Podstawa: wydanie 1/2005 (z 2005 r.) (z 2005 r.)
Karta mapy numer 3, 4
KRS: 143202
Karta: 2/2005
Urząd Województwa Wielkopolskiego
Urząd Miejski w Rojewo

▲▲▲▲▲
MN
U/MN
KDX

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- TEREN KOMUNIKACJI - DROGA GMINNA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/197/2017
Rady Gminy Rojewo
z dnia 10 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA

UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminie 14 dni po tym terminie żadnych uwag nie wniesiono.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY
Joanna Mąka

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/197/2017

Rady Gminy Rojewo

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania**

Rada Gminy Rojewo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r., poz. 446 t.j. z późn. zm) zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z ustawami: Prawo budowlane, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i Prawo ochrony środowiska,
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw płynnych i gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w obowiązujących w tym zakresie przepisach.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym projekcie planu podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 o finansach publicznych (Dz. U. z 2016r., poz. 1870 t.j. z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r., poz. 1059 t.j. z późn. zm.).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Mąka

Uzasadnienie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z uchwałą Nr XVIII/109/2016 Rady Gminy Rojewo z dnia 23.06.2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo,

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

I.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektonicznej krajobrazowe – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru objętego granicami opracowania oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu i inwentaryzację urbanistyczną.

2)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – odprowadzenia ścieków sanitarnych, zasad zaopatrzenia w ciepło i gospodarki odpadami.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015r., poz. 909 z późn. zm.) teren objęty zmianą planu nie wymaga zgody na przeznaczenie terenu na cele nie rolne. Zgoda taka uzyskana została w pierwotnie opracowanym planie miejscowym.

Gruntów leśnych brak.

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wymaga ustalenia.

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

5)walory ekonomiczne przestrzeni – zrealizowano przygotowując projekt planu w oparciu o istniejącą strukturę własności, poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy gabaryty obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

6)prawo własności – zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2017r., poz. 1073) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu poddany został uzgodnieniom właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego – zrealizowano poprzez:

a)ustalenie przeznaczenia terenów;

b)ochronę lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz ukształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań;

c)określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zrealizowano poprzez:

b)umożliwienie składania wniosków do projektu planu miejscowego po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego opracowania, również za pomocą środków komunikacji elektronicznej projekt planu zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r., poz. 1073),projekt planu wykładany był wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres 21 dni. W trakcie wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Sposób składania uwag do projektu planu reguluje art. 18 ust.2 i ust.3 uwzględniając użycie środków komunikacji elektronicznej. Na podstawie art. 46 pkt 1 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016r., poz. 353 z późn.zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlega strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym z zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa. Wnioski i uwagi w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – stosownie do przepisu art. 54 ust.3 ustawy – należy wnosić na zasadach określonych w art. 18 ust.2 i ust.3 przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie, zamieszcza się informacje o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń wymienionego planu oraz ekofizjografii.

11)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedurę planu przeprowadza się zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r., poz. 1073) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko(Dz.U. z 2016r., poz. 353 z późn. zm);

12)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

Dla obszaru objętego granicami opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo. Zmiana polega na zwiększeniu obszaru przeznaczanego pod usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie i jest słusznym działaniem na rzecz rozwoju gminy.

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

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1)niezmienną transportochłonność układu przestrzennego;
- 2)wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach;
- 3)zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i pojazdów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi w klasie dojazdowej;
- 4)planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenie położonym w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na terenie o już istniejącym zainwestowaniu tożsamym z funkcjami

przewidywanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32.ust.2.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Rojewo będąca załącznikiem do uchwały Nr XXVII/168/2017 Rady Gminy Rojewo z dnia 23.03.2017r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Rojewo stwierdza konieczność aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rojewo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/136/2012 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 grudnia 2012r. oraz stwierdza aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r., poz. 1073) sporządzona została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”. Z bilansu zawartego w „Prognozie” wynika, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkuje dla budżetu dochodami w postaci „renty planistycznej” i podatków od nieruchomości.

Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgodnieniom przez jednostki przewidziane wymienioną ustawą.

Po uzyskaniu przewidzianych ustawą uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowana została publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami.

Do projektu planu żadnych uwag nie wniesiono.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Mąka