

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY W WIJEWIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części południowo – zachodniej wsi Wijewo,  
gmina Wijewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2021, poz. 1372) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021. poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy w Wijewie Nr XXXII/236/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części południowo – zachodniej wsi Wijewo, gmina Wijewo i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wijewo (Uchwała Nr XXXIII/198/2002 z dnia 25 marca 2002 r. Rady Gminy Wijewo w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wijewo) Rada Gminy w Wijewie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części południowo – zachodniej wsi Wijewo, gmina Wijewo.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały Rady Gminy Wijewo,
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 40% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i pozostałych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);

- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 9) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 10) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) **dach płaski** – dach nad ostatnią kondygnacją budynku, którego maksymalny kąt nachylenia połaci to 10 stopni.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:

- 1) numery dróg;
- 2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pojezierze Sławskie, kod PLB300011;
- 3) obszaru chronionego krajobrazu "Przemęcko – Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice";
- 4) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 304 "Zbiornik międzymorenowy Przemęt".

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4.** Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleń,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§ 5.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska dotyczące:
  - a) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pojezierze Sławskie, kod PLB300011;
  - b) obszaru chronionego krajobrazu "Przemęcko – Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice";
- 2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;
- 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MNU, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN, zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem RM.
- 5) zagospodarowanie terenu objętego planem musi uwzględniać jego położenie w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie utworów czwartorzędowych „Zbiornik międzymorenowy Przemęt (dawny Zbąszyń)” – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 304, objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 6.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 7. 1.** Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1, pkt 1 - 2, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, oraz urządzeń technicznych.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 8.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej**

**§ 10. 1.** Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDL,
- 2) dojazdowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDD;
- 3) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDW;

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 11. 1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych. Dopuszcza się na wszystkich terenach prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

#### **1) zaopatrzenie w wodę:**

- a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych.
- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **2) kanalizacja sanitarna:**

- a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
- c) zakazuje się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **3) kanalizacja deszczowa:** obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie,

#### **4) zaopatrzenie w gaz:**

- a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem, ustala się obowiązek zaopatrzenia z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego,
- c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,

#### **5) elektroenergetyka:**

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych,
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
- d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW. (ogranicza się moc turbin wiatrowych do mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych (tj. 40kW),
- e) wyznacza się pasy technologiczne dla sieci SN oraz nn: dla linii napowietrznych SN – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii), dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii), dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),
- f) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
- g) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

#### **6) telekomunikacja – zasady rozwoju infrastruktury teletechnicznej:**

- a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg,

- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - d) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,
  - e) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym: w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych,
  - f) na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego,
  - g) dla masztów telefonii komórkowej nie ustala się maksymalnej wysokości.
- 7) **zaopatrzenie w ciepło:** dopuszcza się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) **gospodarka odpadami:** zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów**

§ 12. Nie ustala się przeznaczenia tymczasowego.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

§ 13. 1. Podział nieruchomości oraz scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonej symbolem MNU: minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>,
- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 600 m<sup>2</sup>,
- 3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 70° do 90°
- 4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 14. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MNU/1-14** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy,

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, rodzima zieleń urządzona,
- 2) Dopuszcza się zabudowę: wiaty, garażu, budynku gospodarczego,
- 3) Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod usługi,
- 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
  - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
  - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połączeń dachowych w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), o spadkach 20°- 40°, o pokryciu dachówką, blachodachówką lub materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0 działki budowlanej,
  - f) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- 5) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD
  - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
- 6) Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych.
- 2. MN/1-4 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),**
- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, rodzima zieleń urządzona,
  - 2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące nieprzekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
  - 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 11m – (budynki gospodarcze nie więcej niż 8m) licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
    - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych o spadkach 35°- 45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe i płaskie),
    - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40% działki budowlanej,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%, działki budowlanej,
    - e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,4 działki budowlanej,
    - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
  - 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.
  - 5) Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych.
- 3. RM/1,2 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej.**
- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
    - a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele agroturystyczne oraz usługi związane z produkcją rolną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - b) adaptacje istniejących obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące,
    - b) gospodarstwa ogrodnicze,
    - c) rodzima zieleń urządzona.
  - 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
    - a) ustala się maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków na trzy kondygnacje naziemne – maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 12,0 m,
    - b) obowiązuje stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) o spadkach 20°- 40° i pokryciu dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się dachy płaskie,

- c) dopuszcza się lokalizację silosów o wysokości nieprzekraczającej 12,0 m,
  - d) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych
  - e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0 działki budowlanej.
- 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
- 5) Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych.
4. **E/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych**,

- 1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
- a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 90% działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2% działki budowlanej,
  - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5-45°
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 12m.
  - c) intensywność zabudowy do 0,1 do 2,0.

#### **Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego**

§ 15. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) **KDL/1 - tereny dróg publicznych - droga powiatowa** nr 4755P, dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej.
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10-25m,
  - b) szerokość jezdni = 5,0-7,0m,
  - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
  - d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
  - e) dopuszcza się wprowadzenie rodzimej zieleni,
  - f) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
  - g) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) **KDD/1-3 - tereny dróg publicznych - drogi** dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi dojazdowej.
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10-20m,
  - b) szerokość jezdni = 5,0-7,0m,
  - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
  - d) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
  - e) dopuszcza się wprowadzenie rodzimej zieleni,
  - f) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
  - g) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### 3) KDW/1-14 –drogi wewnętrzne

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-10m,
  - b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,
  - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6m, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
  - d) dopuszcza się wprowadzenie rodzimej zieleni,
  - e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.
  - f) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejącej sieci drogowej.
3. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.**

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021. poz. 741 ze zm.) w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wijewo.

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
w Wijewie



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy w Wijewie

z dnia .....

**ROZSTRZYGNĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI POŁUDNIOWO - ZACHODNIEJ WSI WIJEWO, GMINA WIJEWO.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	11
1.			Uwagi do projektu planu nie wpłynęły							

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy w Wijewie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Przewodniczący Rady Gminy  
w Wijewie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy w Wijewie

z dnia .....

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy w Wijewie rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części południowo - zachodniej wsi Wijewo, gmina Wijewo, nie przewiduje się nowych inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Przewodniczący Rady Gminy  
w Wijewie

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy w Wijewie

z dnia .....

**DANE PRZESTRZENNE**

Przewodniczący Rady  
Gminy w Wijewie

## UZASADNIENIE DO UCHWAŁY RADY GMINY W WIJEWIE

Z DNIA .....

### W SPRAWIE UCHWALENIA

#### MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI POŁUDNIOWO - ZACHODNIEJ WSI WIJEWO, GMINA WIJEWO.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Wijewo Gmina Wijewo, Rada Gminy w Wijewie przystąpiła uchwałą Nr XXXII/236/2021 z dnia 24 listopada 2021r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części południowo - zachodniej wsi Wijewo, gmina Wijewo.

W dniu 21.01.2022r. Wójt Gminy Wijewo obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło **8 wniosków**, od osób prywatnych wnioski nie wpłynęły. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu 11.04.2022r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwag nie wniesiono.

#### Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe; *poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,*
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; *poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;*
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; *poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;*
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; *poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;*
- walory ekonomiczne przestrzeni; *poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest m.in. poprzez wprowadzenie w centralnej części miasta jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z ograniczeniem wysokości zabudowy. Uznano, że takie rozwiązanie jest bardziej uzasadnione ekonomiczne i adekwatne do istniejących uwarunkowań (obszar poza śródmiejski miasta);*
- prawo własności; *poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);*
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; *poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa*
- potrzeby interesu publicznego; *poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;*

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; *poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;*
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; *poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;*
- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).", *poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;*

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, w szczególności:

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę, z wodociągu.
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych śródmieścia oraz zmiany funkcji istniejących terenów na obszary przeznaczone także pod nowe inwestycje;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Wijewo jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wijewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wijewo została opracowana i przyjęta uchwałą nr XXVIII/154/2017 Rady Gminy Wijewo z dnia 24 stycznia 2017r.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W planie przewidziane są niewielkie inwestycje, które stanowią będą koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją odcinków dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast spore przychody związane z podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg oraz możliwie spore wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych i z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.