

**UCHWAŁA NR XLIV/332/2022  
RADY GMINY W WIJEWIE**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**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 urzędzenia 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 urządzenia 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 połączeń 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 urządzenia 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 połączeń 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 urządzania 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.
  - e) 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 XLIV/332/2022

Rady Gminy w Wijewie

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**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 XLIV/332/2022

Rady Gminy w Wijewie

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**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 XLIV/332/2022

Rady Gminy w Wijewie

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**DANE PRZESTRZENNE**

Przewodniczący Rady  
Gminy w Wijewie

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY  
RADY GMINY W WIJEWIE  
Z DNIA 29 GRUDNIA 2022 R.  
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 działań 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 działań 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 ekonomicznie 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 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.