

**UCHWAŁA NR XX/138/2025
RADY GMINY WIJEWO**

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Potrzebowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy w Wijewie nr IX/59/2024 z dnia 09 grudnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Potrzebowo i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo (Uchwała Rady Gminy Wijewo nr LII/383/2023 z dnia 14.09.2023r.) Rada Gminy Wijewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Potrzebowo

2. Plan miejscowy, określony w ust 1 niniejszego paragrafu, składa się z:

- 1) tekstu planu miejscowego zawartego w treści niniejszej uchwały;
- 2) załącznika graficznego nr 1 stanowiący integralną część uchwały – rysunku planu miejscowego w skali 1:1000;
3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego, są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Wijewo 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;
 - 2) załącznik nr 3 – 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 – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Wijewo.
4. Przeznaczenie podstawowe – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
5. Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.
6. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia określająca minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą znaleźć się budynki; linia ta nie dotyczy: części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, pochylni, prowadzących do budynku schodów, balkonów, gzymsów, wykuszy, ganków, okapów, daszów nad wejściem do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, pochylni dla niepełnosprawnych, stacji transformatorowych. Wszystkie w/w elementy nie mogą być lokalizowane poza terenem wyznaczonym linią rozgraniczającą.
7. Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 6) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 1. Ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:

- 1) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów,
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 3) respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;

2. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy która nie spełniają wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;
- 2) nie dopuszcza się rozbudowy istniejących budynków znajdujących się poza linią zabudowy w kierunku terenów dróg;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały;

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni niż określone w § 9 w przypadku wydzielenia działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Prowadzona działalność w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

3. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U;
- 3) zabudowy zagrodowej RZM;
- 4) usług sportu i rekreacji US.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach:

- 1) obszaru chronionego krajobrazu „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice”;
- 2) obszaru Natura 2000 „Pojezierze Sławskie” PLB300011.

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.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Ochronę i kształtowanie krajobrazu należy realizować przez respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu zawartego w § 9 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

- 1) 6m od linii rozgraniczających teren drogi głównej KDZ;
- 2) 6m od linii rozgraniczających teren drogi zbiorczej KDD;
- 3) 6m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej KR.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego występują następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US;
- 4) teren usług kultu religijnego oznaczonego symbolem UR.

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

§ 9. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. 1MNW do 22MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla których ustala się:

- 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,8,

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m²,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m,
- 6) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,
- 7) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 35°- 45° lub płaskie, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
- 8) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 9) dopuszcza się zabudowę garażową, gospodarczą, o wysokości do 5m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45°, zieleń urządzoną, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 5.

2. 1MNW-U do 6MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla których ustala się:

- 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 – 1,0,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,
- 6) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,
- 7) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci budynków mieszkalnych 35°- 45°, budynków usługowych 25°- 45°, lub płaskie, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
- 8) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400m²,
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 10) dopuszcza się zabudowę garażową, gospodarczą o wysokości do 5m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45° zieleń urządzoną, miejsca parkingowe oraz dojazdy;
- 11) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 5;

3. 1U, 2U– teren usług (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), dla których ustala się:

- 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 1,0,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300 m²,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,
- 6) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, dopuszcza się realizację dachów płaskich,
- 8) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400m²,
- 9) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 10) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 5;

4. 1US, 2US – teren usług sportu i rekreacji, dla których ustala się:

- 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,8,

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,
- 6) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 5,
- 7) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°,
- 8) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 9) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 5;

5. 1UR – teren usług kultu religijnego, dla którego ustala się:

- 1) dopuszcza się modernizację i remonty istniejących obiektów kultu religijnego, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy,
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 1,0,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²,
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,
- 7) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,
- 8) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 5;

6. 1RZM do 16RZM – teren zabudowy zagrodowej, dla których ustala się:

- 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 – 1,0,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m,
- 5) dachy wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, lub płaskie, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
- 6) linia zabudowy została określona w § 6 pkt 4,
- 7) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
- 8) dopuszcza się zabudowę garażową, gospodarczą o wysokości do 6m o dachach płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci 25°- 45° zieleni urządzoną, miejsca parkingowe,
- 9) miejsca do parkowania zostały określone w § 13 ust. 5;

7. IIW – teren wodociągów, dla którego ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 2) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 3) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45°,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 5m,
- 5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 - 0,5

8. IIK – teren kanalizacji, dla którego ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- 2) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

- 3) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5° - 45° ,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 5m,
- 5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 - 0,6

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów nie występują.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1. dla działek w terenie oznaczonym symbolem: MNW, UR: minimalnej szerokości frontu działki - 25m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1500 m²;

2. dla działek w terenie oznaczonym symbolem MNW-U minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m²;

3. dla działek w terenie oznaczonym symbolem U: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 300 m²;

4. dla działek w terenie oznaczonym symbolem US: minimalnej szerokości frontu działki - 30m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 2000 m²;

5. dla działek w terenie oznaczonym symbolem G,: minimalnej szerokości frontu działki - 30m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 3000 m²;

6. kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 100° ;

7. dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Wyznacza się pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania dla linii sieci elektroenergetycznej, gdzie obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla linii napowietrznych SN – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),
- 2) dla linii napowietrznych nN-0,4kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),
- 3) dla linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),

2. 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;

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi).

2. Ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez istniejącą sieć drogową.

3. Dopuszcza się lokalizację zieleni obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych oraz urządzeń technicznych.

4. Wprowadza się następującą klasyfikację dróg:

- 1) 1KDZ – teren drogi zbiorczej (droga powiatowa nr 4755P): szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8m do 15m;
- 2) 1KDD do 5KDD – teren drogi dojazdowej: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 6m do 15m;
- 3) 1KR do 10KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 3m do 8m.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej;
- 3) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych);
- 4) na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

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) 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) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych SN – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nN-0,4kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),
- b) utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie wprowadza ewentualne obostrzenia,
- c) 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,

- d) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
 - e) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) umożliwia się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
 - g) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - h) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, (zabrania się na terenie opracowania planu lokalizacji elektrowni wiatrowych) o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
 - l) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym sieci elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 6) telekomunikacja – zasady rozwoju infrastruktury teletechnicznej: z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 7) zaopatrzenie w ciepło: należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów: Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenu.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm) w wysokości 30%.

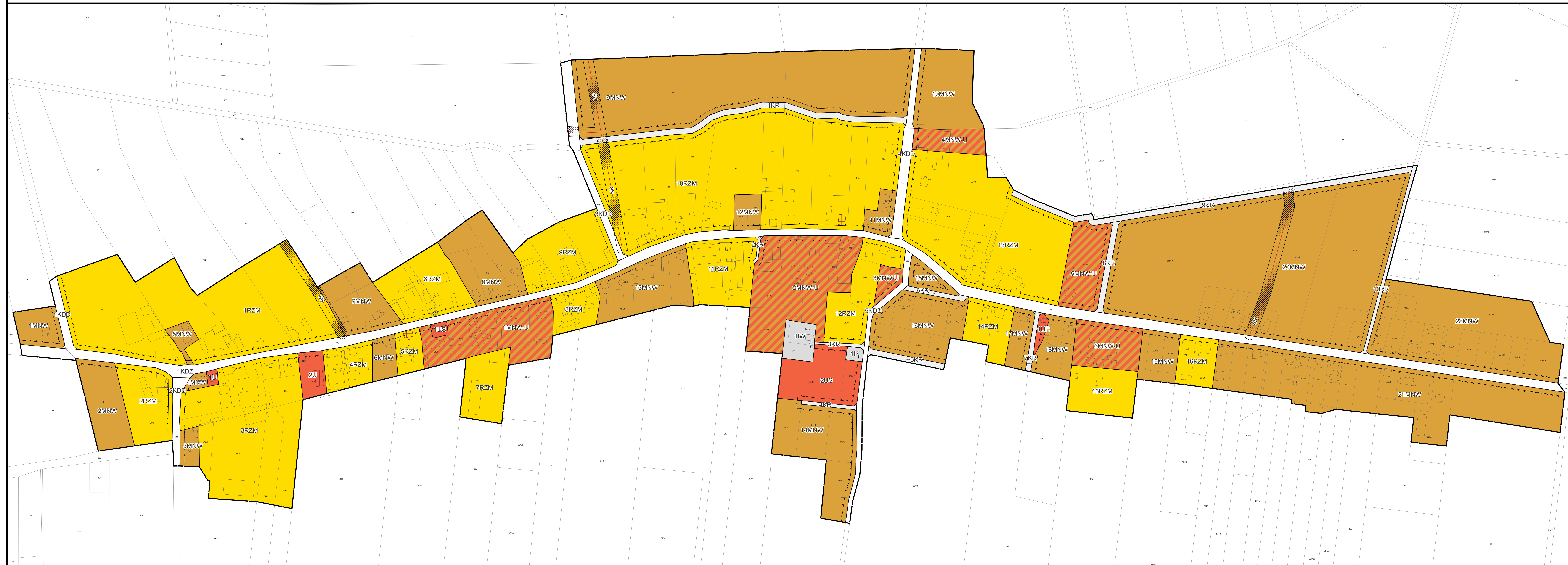
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wijewo.

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



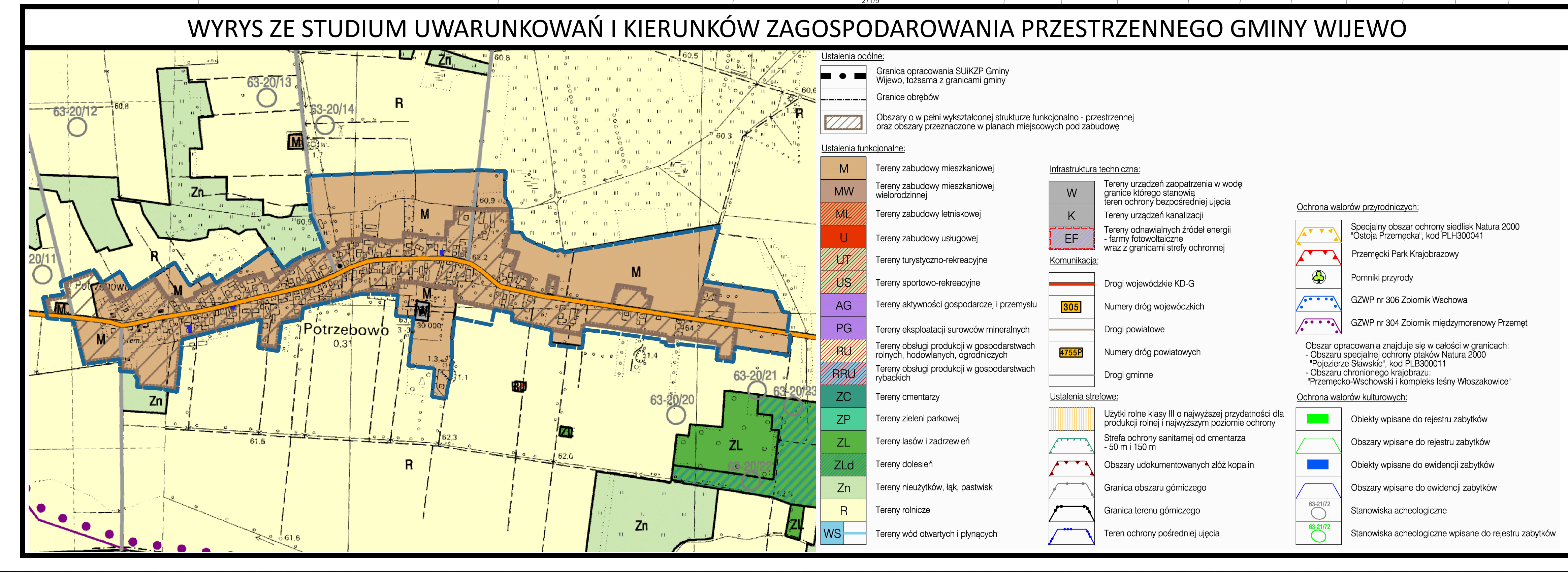
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POTRZEBOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY W WIJEWIE NR 1.XX/138/2025 Z DNIA 17. grudnia 2025r.



LEGENDA	
	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	TERENY USŁUG
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
	TERENY DROGI ZBIORCZEJ
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	TERENY WODOCIĄGÓW
	TERENY KANALIZACJI
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDNIego NAPIĘCIA
	PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH


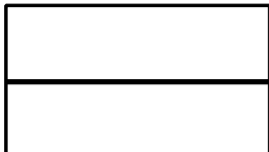
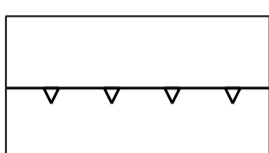












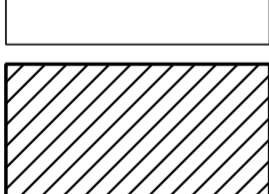
OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
– OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000: "POJEZIERZE SŁAWSKIE"
– OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU: "PRZEMĘCKO-WSCHOWSKI KOMPLEKS LEŚNY WŁOSZAKOWICE"
– GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 304: "ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY PRZEMĘT"



SKALA 1:1000

Mapa zasadnicza pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Wydana przez Starostę Leszczyńskiego dnia 30.03.2025 r. Układ współrzędnych 2000, strefa 5 / EPSG:2177

LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	TERENY USŁUG
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
	TERENY DROGI ZBIORCZEJ
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	TERENY WODOCIĄGÓW
	TERENY KANALIZACJI
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ LINI ELEKTROENERGETYCZNYCH

OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:

– OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000:

"POJEZIERZE SŁAWSKIE"

– OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU:

"PRZEMĘCKO-WSCHOWSKI KOMPLEKS LEŚNY WŁOSZAKOWICE"

– GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 304:

"ZBIORNIK MIEDZYMORFENOWY PRZEMFT"

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 (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy w Wijewie rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Potrzebowo z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będą prowadzone zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zdania własne gminy: do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
 - c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).
2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - a) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będzie Gmina Wijewo;
 - b) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Budżetu oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy;
 - c) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.
3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:
 - a) wydatki z budżetu Gminy;
 - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych;

Załącznik nr 3 do Uchwały nr XX/138/2025
RADY GMINY WIJEWO
z dnia 17 grudnia 2025r.

DANE PRZESTRZENNE

<https://drive.google.com/file/d/1XUcbZ5ILLi0o9NIQLfMzXZSJkc87Gvlz/view>

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr XX/138/2025

Rady Gminy Wijewo

Z dnia 17 grudnia 2025r.

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POTRZEBOWO

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Potrzebowo, Rada Gminy w Wijewie przystąpiła uchwałą nr IX/59/2024 z dnia 09 grudnia 2024r.

W dniu 17.02.2024 r. Wójt Gminy Wijewo ogłosił i obwieścił 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 12 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz jeden wniosek od osoby prywatnej. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Potrzebowo zostały zachowane na mocy art. 17 pkt 1), pkt 11), pkt 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Wijewie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy plan w dniu 25.06.2025 r.

W dniu 08.10.2025 r. Wójt Gminy Wijewo, czyniąc wymóg dyspozycji art. 8h ust. 1 pkt. 1) ogłosił w prasie i na portalu internetowym zawiadomienie o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Również w dniu 08.10.2025 r. ogłosił i obwieścił na BIP Urzędu Gminy w Wijewie, stronie internetowej Gminy Wijewo informacje o przystąpieniu do konsultacji przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać uwagi do planu. W konsultacjach społecznych, które odbyły się w terminie od 09.10.2025r. do 10.11.2025r. do urzędu gminy przyszło kilka osób, które zapoznały się z projektem planu i nie wnosiły żadnych uwag. Podczas prowadzonego punktu konsultacyjnego w dniu 20.10.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wijewo z udziałem projektanta nikt się nie zgłosił, punkt konsultacyjny prowadzony był do godz. 18.00. W dniu 20.10.2025 r. o godz. 17.00 odbyło się spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu, na spotkaniu tym poza projektantem i pracownikiem Urzędu Gminy nikt się nie zgłosił. Do projektu planu w wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag.

Sposób realizacji wymogów 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 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.

- 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 miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu 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 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 w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę.

•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 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.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 3 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- atrybuty zawierające informacje o akcie;
- część graficzna aktu w postaci cyfrowej reprezentacji granic opracowania

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Potrzebowo zostały zachowane na mocy art. 17 pkt 1), pkt 11), pkt 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu uwzględnia analizy poszczególnych komponentów i wybiera najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego wariant. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Dotychczas w Gminie Wijewo nie wykonano analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności planu miejscowego z przedmiotową analizą. Jednak uchwalenie planu można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy i lokalnej społeczności.

W zakresie uniwersalnego projektowania wskazano, że kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym oraz wskazano konieczność zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów. W obecnym planie grunty te są przeznaczone pod tereny rolnicze, nowa funkcja to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zabudowy zagrodowej. Prognozuje się, że znaczna część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych.

b) Innym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków usługowych oraz budynków mieszkalnych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.

c)Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami budowy obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

d)Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.

Z uwagi na brak planowanych dróg oraz możliwie spore wpływy z podatków od nieruchomości i sprzedaży nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.