

UCHWAŁA NR XLVIII/ 274/2018

RADY GMINY W WIJEWIE

z dnia 12 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Brenno, gmina Wijewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2018. poz. 994) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017. poz. 1073) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy w Wijewie Nr XXXII/169/17 z dnia 21 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Brenno, 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 obszaru w rejonie wsi Brenno, gmina Wijewo.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brenno są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:2000;
- 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.

§ 2. 1. 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 graficznym 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, parkingu, zjazdu, dróg wewnętrznych);
- 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: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² 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.

§ 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;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;

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

- 1) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 2) numery dróg;
- 3) granica obszarów specjalnej ochrony (SOO) NATURA 2000 PLH300041 "Ostoja Przemęcka";
- 4) granica Przemęckiego Parku Krajobrazowego;
- 5) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pojezierze Sławskie, kod PLB300011;
- 6) granica obszaru chronionego krajobrazu "Przemęcko – Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice";
- 7) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 304 "Zbiornik międzymorenowy Przemęt";

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymagania 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) zieleni,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
- 3) dopuszcza się dla istniejących obiektów zlokalizowanych poza linią zabudowy remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę 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. 1. 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) Obszaru specjalnej ochrony (SOO) NATURA 2000 PLH300041 "Ostoja Przemęcka";
 - b) Przemęckiego Parku Krajobrazowego;
 - c) Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pojezierze Sławskie, kod PLB300011;
 - d) 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 potencjalnie znacząco lub 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 i letniskowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN/ML, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oznaczonej symbolem UO, na cele rekreacyjno – wypoczynkowe oznaczone symbolem US.
- 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. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Na obszarze opracowania planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Kościół p.w. Św. Jadwigi wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 15.02.1965r. pod nr 1605/A,
- 2) Plebania wpisana do rejestru zabytków decyzją z dnia 15.02.1965r. pod nr 1606/A,

3) Wiatkak koźlak wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 15.02.1965r. obecnie pod nr rejestru 429/Wlkp/A,

4) Wiatkak koźlak (nr 2) wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 20.06.1963r. obecnie pod nr rejestru 401/Wlkp/A,

5) Wiatrak Koźlak przeniesiony do Brenna na il. Wczasową z Ujazdową, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 28.03.1988 pod nr 1054/A.

2. Wszelka działalność inwestycyjno – budowlana przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymaga szczególnej staranności i dbałości w zakresie rozwiązań architektonicznych oraz zastosowanych materiałów. Zakres ochrony określają przepisy odrębne.

3. Na obszarze opracowania planu znajdują się zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) W zespole kościoła parafialnego p.w. Św. Jadwigi słup z figurą MB Zwycięskiej,
 - 2) cmentarz parafialny,
 - 3) Szkoła przy ul. Kościelnej nr 24, *(obecnie ul. Kościelna 5)*
 - 4) Kuźnia przy ul. Kościelnej, *(obecnie ul. Kościelna 11)*
 - 5) Dom nr 42 (d.73) przy ul. Jeziornej,
 - 6) Budynek gospodarczy przy ul. Jeziornej 10,
 - 7) Budynek gospodarczy przy ul. Jeziornej 68, *(obecnie ul. Jeziorna 32)*
 - 8) Kapliczka z figurą Św. Anny przy ul. Jeziornej,
 - 9) Dom nr 39 przy ul. Leszczyńskiej, *(obecnie ul. Powstańców Wlkp. 1)*
 - 10) Dom nr 40 przy ul. Leszczyńskiej, *(obecnie ul. Wąska 2)*
 - 11) Dom nr 42 przy ul. Leszczyńskiej, *(obecnie ul. Leszczyńska 2)*
 - 12) Zagroda nr 12 (d. 32) składająca się z domu i ogrodu z bramą przy ul. Powstańców Wlkp.
 - 13) Dom nr 1 (d. 128) przy ul. Rzemieślniczej, - *nie istnieje*
 - 14) Budynek gospodarczy przy ul. Niwkanr 42, mur. (kam), pocz. XX.
 - 15) Krzyż z rzeźbą Chrystusa przy domu nr 130. *(obecnie ul. Okrężna 20)*
4. Zakres ochrony obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków określają przepisy odrębne.

5. Wyznacza się strefę "W" ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: AZP 62-21/69, AZP 62-21/75, AZP 62-21/164, AZP 62-21/168, AZP 62-21/169, AZP 62-21/170, AZP 62-21/171, AZP 62-21/195.

1) W strefie "W" ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zakres ochrony określają przepisy odrębne.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) tereny dróg powiatowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) teren ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ;
- 5) tereny usług sakralnych i kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK
- 6) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US;

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 - 4, 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. 1. 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%;
- 3) określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarza;

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6;
- 2) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

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) dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDD;
- 3) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDW;
- 4) ciągi pieszo - jezdne oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDPI.

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.

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 z wyłączeniem obszaru strefy ochrony sanitarnej cmentarza.
- 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 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) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego.
- 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.,
- 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. 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 m²,
- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczonej symbolem MN/ML: minimalnej szerokości frontu działki – 18 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 600 m²,

- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem U, UK, UO, US minimalnej szerokości frontu działki – 25 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- 4) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°
- 5) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielania działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielania 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/1-68 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy,

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone,
- 2) Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod usługi,
- 3) Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5m.
- 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 11,5 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), o spadkach 20°- 40°, o pokryciu dachówką, blachodachówką lub materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%.
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
 - g) ustala się obowiązek wydzielania 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) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - e) 3 m od granicy wód śródlądowych, powierzchniowych WS

2. MN/ML/1-5 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej o niskiej intensywności zabudowy

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone,
- 2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze, nie przekraczających 20 % powierzchni zabudowy działki,

- 3) 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 10 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połaci dachowych o spadkach 20°- 40°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) zakazuje się stosowanie dachów jednospadowych
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%.
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych
- 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
3. RM/1-15- 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) zieleni urządzona.
 - 3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
 - 4) 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.
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) dopuszcza się lokalizacje silosów o wysokości nieprzekraczającej 12,0 m,
 - e) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych
 - f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%.
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%.
 - h) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0.
 - 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) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,

4. U/1-11 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług na wydzielonych działkach np. handel, gastronomia, usługi z zakresu turystyki i wypoczynku oraz drobne rzemiosło,

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) adaptacje istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
- b) zmiana rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

- a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) dachy budynków modernizowanych i nowoprojektowanych należy realizować w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) o spadkach 20°- 40° i pokryciu dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
- c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60%.
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%.
- f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5.
- g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych
- h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3) Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu,

4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
- d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,

5. UK/1-2 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sakralnych i kultury, ustalone jako cele publiczne,

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) modernizacja, remonty istniejących obiektów sakralnych i kultury, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy o maksymalnej wysokości 25 m,
- b) modernizacja, adaptacja i przebudowa obiektów towarzyszących, z zachowaniem formy architektonicznej harmonizującej z dominującymi obiektami sakralnymi i kultury.

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

- a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 16 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
- b) dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- c) w obiektach wpisanych do rejestru zabytków wprowadza się nakaz stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej na dachach o nachyleniu połaci powyżej 30°,
- d) w modernizowanych lub adaptowanych obiektach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
- e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60%.,

- f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
- g) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5
- h) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- 3) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
- 6. **UO/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług oświaty** wraz z zielenią towarzyszącą, ustalone jako cele publiczne,
 - 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja i adaptacja istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne, związane z oświatą, z zastrzeżeniem zgodności z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych,
 - 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 15 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadkach 5°-45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 70%.
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 – 2,0,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - 3) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - 4) Dopuszcza się możliwość adaptacji części obiektów na cele mieszkaniowe dla nauczycieli pracowników administracyjnych, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 7. **US/1-2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach,
 - 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) modernizacja i adaptacja istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
 - 2) Dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu, rekreacji i placów zabaw wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
 - 3) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
 - 4) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,

- b) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połąci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o spadkach 5°-45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 10%.
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,4,
 - f) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- 6) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
8. RU/1-2 – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:
- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
- a) adaptacje istniejących obiektów inwentarskich i gospodarczych z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
 - b) budowa nowych budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
- a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m. licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) dachy budynków modernizowanych i nowoprojektowanych należy realizować w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe) o spadkach 20 – 40 stopni i pokryciu dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.
 - c) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40%.
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
 - g) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- 3) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
9. R/1-2 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe, łąki i pastwiska.
- 1) Ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną,
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy i remontów,
 - a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 5%,

- b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5 - 45°
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8m.
 - e) intensywność zabudowy do 0,001 do 0,1.
- 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - b) 3m od granicy wód śródlądowych, powierzchniowych WS
10. ZL/1-3 – przeznaczenie podstawowe – **tereny lasów**,
- 1) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
 - 2) Dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
11. Zn/ 1-2 – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni nieurządzonej, nieużytki, łąki, pastwiska**,
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych, gospodarczych i urządzeń sportowo – rekreacyjnych),
 - 2) Zakazuje się przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne,
 - 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 4) Dopuszcza się lokalizację stawów i oczek wodnych.
12. ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – **tereny cmentarzy – cmentarze czynne**
- 1) Określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza 50 m.
 - 2) W strefie ochrony sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych.
 - 3) Dopuszcza się obiekty kubaturowe ściśle związane z obsługą terenu cmentarza,
 - 4) Dla obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 10 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - b) ustala się połąć dachową o spadku 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką lub innym materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25%,
 - f) intensywność zabudowy do 0,001 do 0,1
13. WS/1-3 – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód śródlądowych, powierzchniowych**
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką wodną.
14. 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%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2%,

- 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.

15. KS/1-3 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń komunikacji samochodowej, parkingi,

- 1) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz sytuowanie w obrębie własności urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
 - a) obowiązuje nawierzchnia utwardzona,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10%,

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/1-4 - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe nr 3903P, 4756P, 3822P dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej.**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10-20m,
 - b) szerokość jezdni = 5,0-7,0m,
 - c) odległość pomiędzy budynkami a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym, 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-jezdných wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - f) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- 2) **KDD/1-5 - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10 -16m,
 - b) szerokość jezdni = 5,0-7,0 m,
 - c) odległość pomiędzy budynkami a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- 3) **KDW/1-31 – tereny dróg publicznych - drogi wewnętrzne**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-10m,
 - b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,
 - c) odległość pomiędzy budynkami a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 5m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,

- d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 4) **KDPJ/1-15 – tereny dróg publicznych - ciągi pieszo – jezdne (wewnętrzne)**, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 5m,
 - b) szerokość jezdni utwardzonej = min 3,5m,
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. 2017.1073 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
Stanisław Kasperski

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY RADY GMINY W WIJEWO

Z DNIA 12 października 2018 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE WSI BRENNO GMINA WIJEWO

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Brenno Gmina Wijewo, Rada Gminy w Wijewie przystąpiła uchwałą Nr XXXII/169/17 z dnia 21 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Brenno Gmina Wijewo

W dniu 31.05.2017r. 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 7 wniosków, w tym 1 wniosek od osoby prywatnej. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie, natomiast wniosek od osoby prywatnej został w większości uwzględniony. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu 07.12.2017r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wniesiono 5 uwag. Jedna uwaga DINO Polska S.A. wprowadziła kosmetyczne zmiany w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem U. Druga uwaga Pani Aldony Bortlisz dotyczyła terenu poza granicami opracowania planu i została odrzucona. Pozostałe trzy uwagi Państwa: Małgorzaty Józefczak, Anny Pawlus i Krzysztofa Pukackiego dotyczyły zmiany funkcji z RM na MNU. Wójt odnośnie zmiany funkcji uwagi te uwzględnił. W części dotyczącej rozszerzenia granic opracowania i lub zmiany funkcji nie wyznaczonej w studium pod zainwestowanie uwagi te zostały odrzucone. Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy zakresu wprowadzonych zmian nie stwierdzono konieczności ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu ponieważ uwzględnienie uwag nie spowodowało pogorszenia wpływu zmiany na tereny sąsiadujące.

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 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 Brenno Gmina 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 2017 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są niewielkie inwestycje, które stanowiąć 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 możliwe spore wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych i z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.

SEWODUCZACY
RADA GMINY
Mariusz Kiersperski

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE WSI BRENNO 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.	03.07.2018	Aldona Bortlisz ul. Okrężna 6 64-150 Wijewo	Przeznaczenie terenu pod MNU	379 obręb Brenno	MNU		nie uwzględniona		nie uwzględniona	W części opracowania planu działka przeznaczona jest pod MNU, nie ma możliwości przeznaczenia działki pod MNU poza granicami opracowania planu
2.	28.06.2018	Małgorzata Józefczak ul. Wczasowa 6 64-150 Wijewo	Zmiana przeznaczenia terenu na MNU, Zmiana granic opracowania MPZP	54 obręb Brenno	RM	częściowo uwzględniono	nie uwzględniona w części		nie uwzględniona	Uwzględniono dla części działki leżącej w granicach opracowania mpzp, nie ma możliwości przeznaczenia działki pod MNU poza granicami opracowania planu
3.	05.07.2018	Anna Pawlus ul. Wczasowa 4 64-150 Wijewo	Zmiana przeznaczenia terenu na MNU	55 obręb Brenno	RM	częściowo uwzględniono	nie uwzględniona w części		nie uwzględniona	Uwzględniono dla części przeznaczonej w SUiKZP pod planowane zainwestowanie (MNU)
4.	03.07.2018	Krzysztof Pukacki ul. Wczasowa 8 64-150 Wijewo	Zmiana przeznaczenia terenu na MNU, Zmiana granic opracowania MPZP	52/7 obręb Brenno	RM	częściowo uwzględniono	nie uwzględniona w części		nie uwzględniona	Uwzględniono dla części działki leżącej w granicach opracowania mpzp, nie ma możliwości przeznaczenia działki pod MNU poza granicami opracowania planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017.1073 ze zm.) Rada Gminy w Wijewie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Stanisław Kasperski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/274/2018,
Rady Gminy w Wijewie
z dnia 12.10.2018

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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. 2017.1073 ze zm) Rada Gminy w Wijewie rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Brenno 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
Stanisław Kasperski