

UCHWAŁA NR VI/30/2019
RADY GMINY W WIJEWIE
z dnia 22 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi 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. 2017.1073 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy w Wijewie Nr XXXIV/184/2017 z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi 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 Wijewo.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wijewo 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

10) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: 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;

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) zieleń,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
- 3) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska dotyczące:
 - a) Przemęckiego Parku Krajobrazowego;
 - b) Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pojezierze Sławskie, kod PLB300011;
 - c) 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 wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MW, 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) zespół pałacowo – parkowy w Wijewie wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 15.02.2012 pod numerem rejestru 865/Wlkp/A
 - a) 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.
2. Na obszarze opracowania planu znajdują się zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - 1) Figurka Matki Bożej na posesji nr 12 przy ul. Witosa,
 - 2) Kapliczka przy ul. Kępińskiej,
 - 3) Figura Chrystusa przy domu nr 22,
 - 4) Poczta, obecnie dom mieszkalny przy ul. Piłsudskiego 1,
 - 5) Kapliczka z rzeźbą Św. Antoniego z Dzieciątkiem na ręku na ul. Piaski, (poza granicami opracowania)
 - 6) Sala taneczna, obecnie dom mieszkalny, ul. 25 Maja nr 41, (nie istnieje – obecnie od 2008r. apteka)
 - 7) Lodownia na terenie zespołu pałacowo – parkowego,
 - 8) Zespół folwarczny przy ul. Handlowej 1:
 - a) stajnia z powozownią
 - b) obora, obecnie magazyn
 - c) obora, obecnie magazyn
 - d) chlewnia
 - e) stodoła
 - f) spichlerz
 - g) spichlerz
 - h) dawne koszary wojskowe – sześciórak przy ul. Handlowej 13
 - i) czworak przy ul. Handlowej 1
 - j) ośmiorak przy ul. Handlowej 6
 - k) gorzelnia przy ul. Handlowej 3
 - 9) Zespół folwarczny przy ul. Krótkiej 5/7:
 - a) obora, obecnie magazyn, mur., pocz XX.
 - 10) Zespół folwarczny przy ul. Poselskiej nr 3:
 - a) rządówka
 - b) powozownia
 - c) spichlerz

- d) ogrodzenie z bramą żel.
- e) pozostałości parku krajobrazowego, pocz XX
- f) obora

11) Dom ze sklepem (dawny nr 56), przy ul. Handlowej nr 1

12) Dom nr 55 przy ul. 25 Maja,

13) Dom nr 10 (d. 11) na ul. Witosa,

14) Dom nr 4, na ul. Witosa,

15) Młyn parowy, ob elektryczny, ul. Młyńska

16) Zakres ochrony obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków określają przepisy odrębne. Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków powinna uwzględniać ich zabytkowy charakter.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie "W" ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. 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 wojewódzkich, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG
- 2) tereny dróg powiatowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) tereny usług administracji oznaczone na rysunku planu symbolem UA;
- 5) tereny usług innych oznaczone na rysunku planu symbolem UI;
- 6) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 8) tereny zieleni urządzonej parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

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 - 3, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, oraz urządzeń technicznych.

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

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

- 1) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;
- 3) na terenie objętym planem nie ustala się ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego ze względu na brak audytu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 9. 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)

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

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

- 1) głównej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDG;
- 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDL;

- 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDD;
 - 4) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDW;
 - 5) ciągi pieszo - jezdne oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: KDPJ.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych 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 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,
- d) ustala się minimalne średnice sieci gazowej 25mm.

5) elektroenergetyka:

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych,
- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
- d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW. (ogranicza się moc turbin wiatrowych do mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych (tj. 40kW)

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 – 22 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- 2) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW: minimalnej szerokości frontu działki – 25 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m²,
- 3) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem U, UA, UO, US, UI minimalnej szerokości frontu działki – 22 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- 4) dla działek w zabudowie oznaczonej symbolem AG, minimalnej szerokości frontu działki – 25 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1500 m²,
- 5) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°
- 9) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

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

- 1. **MNU/1-61 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy,
 - 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
 - 2) Dopuszcza się zabudowę: wiaty, garażu, budynku gospodarczego lub magazynowego,
 - 3) Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod usługi,
 - 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 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% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0,
 - g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- 5) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDG,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,

- d) 5 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
- e) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
- f) 3 m od granicy wód śródlądowych, powierzchniowych WS

2. **MW/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** o średniej intensywności zabudowy,

- 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi w parterach budynków, spełniające wymogi przepisów szczególnych, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzone,
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, połacie dachowe o spadkach 25-45,
 - b) ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - d) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży dla samochodów osobowych lub pojazdów jednośladowych. Dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci 30° - 45° i maksymalnej wysokości 5m.
 - e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40% działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy 0,1 – 2,0,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
- 5) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,

3. **RM/1-3**- przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy zagrodowej**.

- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele agrolurystyczne 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 urządzone.
- 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 lokalizację 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% działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0.
- 9) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,

4. U/1-5 – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług** na wydzielonych działkach np. handel, gastronomia, usługi z zakresu turystyki, wypoczynku, zdrowia i administracji oraz drobne rzemiosło,

1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:

- a) adaptację 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 płaskich, dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
- 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 nie przekraczających 20% powierzchni całkowitej budynków usługowych,

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

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDG,
- b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,

5. 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 12 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% działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
- 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.

6. US/1 – 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 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 10% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% działki budowlanej,
 - 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,

7. **UA/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług administracji** wraz z zabytkowym parkiem, ustalone jako cele publiczne

- 1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16 m licząc od poziomu terenu do okapu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, połacie dachowe o spadkach 25° - 45°, zabrania się nadbudowy i rozbudowy pałacu jak również budowy nowych obiektów,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi,
 - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 50% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 – 1,5
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
 - g) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe nie mogą naruszać istniejącego starodrzewia, a nawierzchnia nie może dysharmonizować z zabytkowym parkiem,
 - h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - i) zagospodarowanie terenu jako jedna całość funkcjonalno - przestrzenna

8. **UI/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług innych** straż pożarna ustalone jako cele publiczne

- 1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do okapu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, połacie dachowe o spadkach 25° - 45°,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi,
 - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 60% działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
 - g) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
 - h) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- 2) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL,
9. AG/1-6 - przeznaczenie podstawowe – **tereny aktywności gospodarczej**: w tym handel hurtowy i półhurtowy, obowiązuje:
- 1) Dopuszczalne funkcje uzupełniające:
 - a) bazy, składy i magazyny,
 - b) obiekty biurowe,
 - c) obiekty rzemieślnicze,
 - d) tereny obsługi komunikacyjnej i transportu,
 - e) zielen urządzona,
 - f) urządzenia towarzyszące,
 - 2) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) adaptacje istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, możliwość lokalizacji nowych obiektów,
 - 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
 - a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 20 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 5 – 45 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 60% działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
 - 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.
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem AG/3 sąsiadującego z terenem wpisanym do rejestru zabytków zaleca się wprowadzenie funkcji neutralnych dla otoczenia, wyklucza się funkcje mogące zakłócić walory parku i ograniczyć możliwość jego prawidłowego funkcjonowania,
 - 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDG,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
10. RU/1 – 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 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% działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% działki budowlanej,
- 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,
- 11. **RO/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny sadów i ogrodów** z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
 - 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) budowa nowych budynków gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) zabudowa mieszkaniowa,
 - 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m. licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych o spadkach 5° - 45° ,
 - c) obowiązują dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym matowym,
 - d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
 - e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20% działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy 0,1 – 0,5,
 - 3) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
- 12. **R/1-5** – 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% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90% powierzchni terenu,
 - c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku 5 - 45°
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8m.
 - c) 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 KDG,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
- 13. **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,
- 14. **ZLd/1** - przeznaczenie podstawowe – **tereny dolesień**
 - 1) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów
 - a) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy jako projektowane dolesienia,

- b) dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
15. **ZP/1,2** - przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni urządzonej, parkowej.**
- 1) Dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw i obiekty małej architektury, dachy dwuspadowe o nachyleniu 25° - 45° , o maksymalnej wysokości 4m.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych),
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego,
- 5) Dla terenu oznaczonego symbolem ZP/2 nie dopuszcza się lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 2% powierzchni terenu,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90% powierzchni terenu,
- c) intensywność zabudowy do 0,01;
- d) maksymalna wysokość zabudowy 3m.
16. **Zn/ 1-4** – 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.
17. **WS/1-7** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód śródlądowych, powierzchniowych**
- 1) Ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką wodną.
18. **E/1,2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych,**
- 1) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 90% działki budowlanej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 2% działki budowlanej,
- c) ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o spadku $5-45^{\circ}$
- d) maksymalna wysokość zabudowy 12m.
- e) intensywność zabudowy do 0,1 do 2,0.
19. **KS/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw, handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, obsługi działalności gospodarczej,**
- 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
- a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), połacie dachowe o spadkach 5° - 45° ,
- b) w obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
- d) W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
- e) Powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 80% działki budowlanej,
- f) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% działki budowlanej,
- g) Intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;

- 3) linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDG,

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) **KDG/1 - tereny dróg publicznych - droga wojewódzka nr 305, o parametrach drogi głównej.**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających maksymalnie 25m
 - b) szerokość jezdni = 6,5-7,0m,
 - c) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - d) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi 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,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej (jak np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, telefoniczna) należy przewidzieć poza pasem drogowym. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych,
 - f) ustala się zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności, na włączeniach dróg publicznych i wewnętrznych do drogi wojewódzkiej.
- 2) **KDL/1-5 - tereny dróg publicznych - drogi powiatowe nr 4755P, 4756P, 3903P dostępna bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej.**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10-20m,
 - b) szerokość jezdni = 5,0-7,0m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m 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-jezdnych 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,
- 3) **KDD/1-8 - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 10 -16m,
 - b) szerokość jezdni = 5,0-7,0 m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi 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,
- 4) **KDW/1-34 –drogi wewnętrzne**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-10m,
 - b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 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.
- 5) KDPJ/1-14 - 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.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY WIJEWO

Maria Rąk
Maria Rąk

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY
RADY GMINY W WIJEWIE**

Z DNIA 22 lutego 2019 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W
REJONIE WSI WIJEWO**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Wijewo Gmina Wijewo, Rada Gminy w Wijewie przystąpiła uchwałą Nr XXXIV/184/2017 z dnia 26 czerwca 2017r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Wijewo.

W dniu 13 grudnia 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 6 wniosków, od osób prywatnych wnioski nie wpłynęły. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu 18.06.2018r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wniesiono 2 uwagi. Jedna uwaga od Pani Agnieszki Jurgawki została uwzględniona, a uwaga Pani Joanny Guzik został odrzucona.

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.

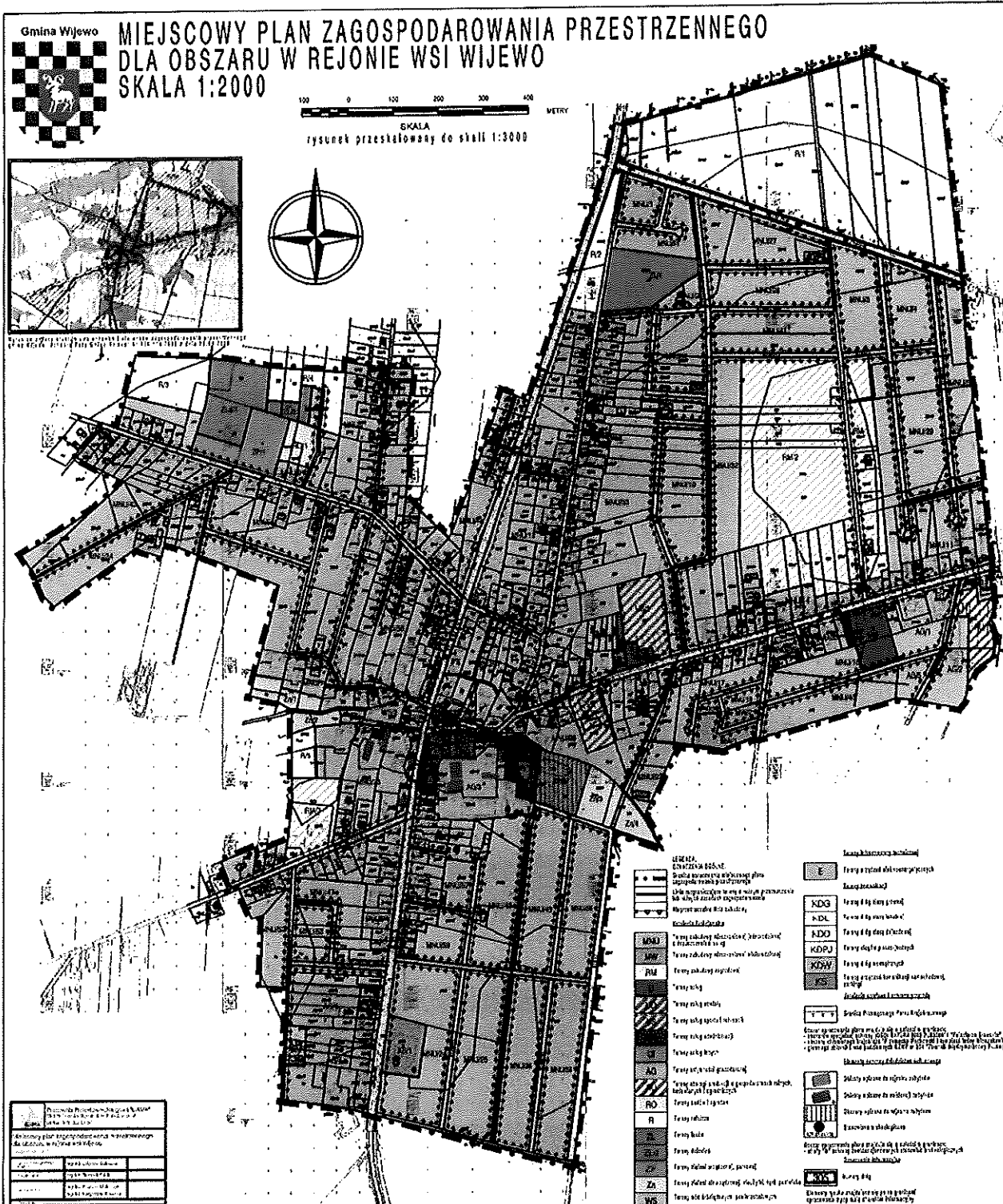
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Wijewo jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wijewo oraz miejscowych planów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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY WIJEWO

Maria Rąk
Maria Rąk



Maria Rak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/30/2019
Rady Gminy w Wijewie
z dnia 22 lutego 2019 r.

**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 WIJEWO.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o 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.	09.01. 2019	Joana Guzik ul. Leszczyńska 29 64-150 Brenno	Dopuszczenie na działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Dz. nr 628/2 obręb Brenno	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	---	nie uwzględniona	---	nie uwzględniona	Funkcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wnioskowanej działce nie jest dopuszczona w obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wijewo"

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.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY WIJEWO

Maria Rąk
Maria Rąk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/30/2019
Rady Gminy w Wijewie
z dnia 22 lutego 2019 r.

**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 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.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY WIJEWO

Maria Rąk
Maria Rąk