



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 lipca 2014 r.

Poz. 4064

UCHWAŁA NR XLI/297/2014 RADY GMINY WIJEWO

z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo, dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części wsi Wijewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/119/2012 Rady Gminy Wijewo z dnia 15 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo dla obszaru położonego w południowo – zachodniej części wsi Wijewo, Rada Gminy po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wijewo (Uchwała Rady Gminy Wijewo Nr XXIII/198/2002 z dnia 25 marca 2002r.), uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo dla obszaru położonego w południowo – zachodniej części wsi Wijewo, zwany dalej planem.

2. Obszar opracowania planu obejmuje część obrębu Wijewo w rejonie ulic Kalek i Zachodniej - drogi powiatowej nr 4755P Wijewo – Potrzebowo, zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1.

§ 2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, położonego w:
 - a) obszarze Natura 2000 PLB300011 Pojezierze Sławskie,
 - b) obszarze chronionego krajobrazu „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice”,
 - c) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 304 Zbiornik międzymorenowy „Zbąszyń”;
- 2) linie rozgraniczające;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole terenów jednostek wraz z kolejnymi numerami;

2. Orientacyjne linie wewnętrznego podziału, wyznaczone na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy itp.;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek w stanie wykończonym, obliczany po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów, schodów zewnętrznych, itp. elementów, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 4) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą-dominującą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające - dominujące, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 7) rysunku planu - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) strefie - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 9) terenie jednostki - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 10) urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 11) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki oraz wszelkie pozostałe obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 12) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych;

- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej;
- 4) UMN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań towarzyszących;
- 5) US/UO – tereny sportu i rekreacji oraz usług edukacji publicznej,
- 6) US/UO – tereny sportu i rekreacji oraz usług edukacji publicznej,
- 7) KDZ – tereny drogi publicznych klasy zbiorczej;
- 8) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 9) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 11) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie jednostki, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej.

3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7. Ustala się, o ile uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej, następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – wyznaczone odpowiednio w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW i KPJ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD,
 - c) zgodnej z rysunkiem planu, odpowiednio od 8 do 14,5m od linii rozgraniczających teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem 02KDZ,
 - d) 14,5m od linii rozgraniczających teren jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDZ,
- 2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość budynków wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym łącznie;
- 6) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi: 10 metrów;
- 7) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35o do 45o, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;
- 8) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25o do 45o;
- 9) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach częściowej powierzchni przykryć dachowych;
- 10) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów;
- 11) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczają się na urządzenie zieleni;
- 12) dopuszcza się różne formy grodzienia działek, a w szczególności poprzez ogrodzenia w formie: parkanów i płotów, zieleni w formie szpalerów, żywopłotów;
- 13) od strony ciągów komunikacyjnych dróg publicznych, zakazuje się realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 14) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w §10.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU; MN/U, UMN, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - c) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolami: US/UO jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) obowiązują następujące ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 304 Zbiornik międzymorenowy „Zbąszyń”, zaliczanego do obszaru wysokiej ochrony (OWO) - ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §26
 - b) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru Natura 2000 PLB300011 Pojezierze Sławskie – obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, łącznie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi wymogów ochrony dla tego obszaru;
 - c) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice” – obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, łącznie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymogów ochrony dla tego obszaru.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:

- a) 600 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - b) 800 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU,
 - c) 1000 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
 - d) 20 m² dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji,
 - e) 450 m² na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
- a) 5 m w przypadku działek służących infrastrukturze technicznej
 - b) 20 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w planie minimalnych szerokości frontu dopuszcza się pomniejszenie szerokości frontu działki, jednak nie więcej niż 20%;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45o do 135o.

§ 10. 1. Planowany układ komunikacji publicznej należy powiązać z układem istniejących gminnych dróg publicznych oraz istniejącej drogi powiatowej.

2. Parkingi przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się te objekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami :

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu;
- 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej obiektów usług sportu i rekreacji oraz obiektów usług edukacji publicznej;
- 4) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie funkcji usługowych i usługowo-produkcyjnych;

4. Dostęp do poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej należy zapewnić poprzez drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, publiczne ciągi pieszo-jezdne lub drogi wewnętrzne.

5. W przypadku wydzielenia działek budowlanych w głębi terenu, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić drogę wewnętrzną w formie ciągu pieszo-jezdnego, o szerokości min. 5m liczonej w liniach podziału geodezyjnego.

6. Przez spełnienie warunku o którym mowa w ust. 2, uznaje się wydzielenie drogi - ulicy wewnętrznej z działek przyległych.

§ 11. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej:

- 1) dopuszcza się umieszczanie, wolnostojących nośników reklamowych wyłącznie na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDZ;
- 2) dopuszcza się realizację, w formie przeznaczenia uzupełniającego: elementów małej architektury, miejsc parkingowych, niezbędnych urządzeń i zieleni towarzyszącej.

§ 12. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30 %.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

§ 13. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN oraz opisane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.

§ 14. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami: 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU i opisane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.

2. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, budynki mieszkalne bądź mieszkalno-usługowe należy kształtować, w układzie wolno stojącym.

§ 15. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolem 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U i opisane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej przeznacza się, z zastrzeżeniem ust.2, 3, 4, 5 i 6, pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną – przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
- 2) usługi wbudowane – przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp.;
- 3) zabudowę usług handlu – przez którą należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 250m² przeznaczone do prowadzenia handlu detalicznego i hurtowego wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) zabudowę służącą drobnej działalności usługowo-produkcyjnej – przez którą należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m², przeznaczone do prowadzenia działalności rzemieślniczej lub związanej z montażem, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) drobne usługi związane z obsługą, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń - przez które należy rozumieć budynki o powierzchni zabudowy do 500 m² przeznaczone do obsługi, wynajmu oraz

napraw pojazdów, maszyn i urządzeń z wyłączeniem stacji paliw, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem działalności usługowych i usługowo-produkcyjnych pod warunkiem nieprzekraczania norm jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz powodowania zagrożeń dla środowiska gruntowo-wodnego, które należy zabezpieczyć zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §26.

3. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, nie może przekroczyć 60% powierzchni całkowitej budynku.

4. Budynki przeznaczone wyłącznie pod: funkcje usługowe i usługowo-produkcyjne, o których mowa w ust. 1, pkt. 3, 4 i 5 dopuszcza się, wyłącznie na działkach budowlanych w formie funkcji uzupełniającej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

5. Na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem 28MN/U, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych, służących funkcjom usługowym, związanym z obsługą, wynajmem oraz naprawą pojazdów, maszyn i urządzeń.

6. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 23MN/U ustala się następujące, odrębne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosi 12 m;
- 2) w przypadku dachów stromych maksymalna wysokość zabudowy bez uwzględnienia poddasza wynosi dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasze użytkowe w dachu stromym;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) w przypadku dachów płaskich maksymalna wysokość zabudowy wynosi trzy kondygnacje nadziemne.

7. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 30MN/U, ustala się następujące, odrębne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20o do 45o.

§ 16. 1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem 33UMN i opisany jako tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań towarzyszących przeznacza się pod:

- 1) usługi podstawowe – przez które należy rozumieć: usługi o charakterze: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowe i usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich;
- 2) usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takie jak: banki, placówki świadczące usługi pocztowe i kurierskie, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
- 3) usługi kultury - przez które należy to rozumieć publiczne placówki kultury, takie jak świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, pracownie artystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 4) mieszkania towarzyszące – przez które należy rozumieć, części budynków o funkcjach usługowych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.

2. Mieszkania towarzyszące, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji usługowych pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące, odrębne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum 35% powierzchni działki budowlanej;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosi 12 m;
- 3) w przypadku dachów stromych maksymalna wysokość zabudowy bez uwzględnienia poddasza wynosi dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasze użytkowe w dachu stromym;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) w przypadku dachów płaskich maksymalna wysokość zabudowy wynosi trzy kondygnacje nadziemne.

§ 17. 1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem 34US/UO i opisany jako tereny sportu i rekreacji oraz usług edukacji publicznej przeznacza się pod:

- 1) obiekty sportu i rekreacji – przez które należy rozumieć publiczne obiekty kultury fizycznej w formie budynków, budowli oraz terenowych urządzeń sportowych takich jak: korty, boiska, bieżnie, trybuny, baseny, hale sportowe, sale gimnastyczne, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) usług edukacji publicznej - przez to rozumieć publiczne placówki takie jak: przedszkola, szkoły, obiekty służące kształceniu dodatkowemu lub uzupełniającemu, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) place zabaw;
- 4) stację transformatorową.

2. Usługi edukacji publicznej, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące, odrębne zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum 65% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosi 12 m,
- 3) w przypadku dachów stromych, maksymalna wysokość zabudowy bez uwzględnienia poddasza wynosi dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się poddasze użytkowe w dachu stromym,
- 4) dopuszcza się dachy płaskie,
- 5) w przypadku dachów płaskich maksymalna wysokość zabudowy wynosi trzy kondygnacje nadziemne,

§ 18. 1. tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami 35RM, 36RM i opisane jako tereny zabudowy zagrodowej przeznacza się , z zastrzeżeniem ust.2, pod wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

2. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, zakazuje się chowu lub hodowli zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 36RM ustala się następujące, odrębne zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu -

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosi 12 m;
- 2) dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe w dachu stromym.

§ 19. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami 01KDZ, 02KDZ i opisane jako tereny dróg publicznych klasy zbiorczej przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu wynoszącą:

- a) na ternie oznaczonym na rysunku planu symbolem 01KDZ, nie mniej niż 20m;
- b) na ternie oznaczonym na rysunku planu symbolem 02KDZ, od 16m do 20m;
- 2) ustala się minimalną szerokość jezdni na 6m;
- 3) w granicach linii rozgraniczających terenów muszą znajdować się: jezdnie, wydzielone chodniki i zieleń przyuliczna;
- 4) dopuszcza się urządzenie zieleni przyulicznej w formie szpalerów drzew.
- 5) dopuszcza się wydzieloną ścieżkę rowerową.

§ 20. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami 03KDL, 04KDL, 05KDL, 06KDL, 07KDL i opisane jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu wynoszące:
 - a) na ternie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem 03KDL, nie mniej niż 12m;
 - b) na ternach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami 04KDL i 05KDL nie mniej niż 14m;
 - c) na ternach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami 06KDL i 07KDL nie mniej niż 12m;
- 2) ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m.

3. Dopuszcza się w szczególności urządzenie zieleni przyulicznej i realizację pasów postojowych dla samochodów.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 06KDL obowiązuje szpaler zieleni wysokiej.

§ 21. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami KDD i opisane jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych w ramach wspólnej przestrzeni, przy zastosowaniu, zieleni, małej architektury i innych obiektów służących uspokojeniu ruchu.

3. Ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, wynoszące nie mniej niż 12m.

§ 22. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami KDW i opisane jako tereny dróg wewnętrznych przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych w ramach wspólnej przestrzeni, przy zastosowaniu, zieleni, małej architektury i innych obiektów służących uspokojeniu ruchu.

3. Ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, wynoszące odpowiednio nie mniej niż 5m, 10m i 12m.

§ 23. 1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ i opisane jako tereny ciągów pieszo-jezdnych przeznacza się pod ogólnodostępne, ciągi komunikacji pieszo-jezdnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie jezdni i ciągów pieszych w ramach wspólnej przestrzeni.

3. Ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, wynoszące odpowiednio nie mniej niż 5m, 6m i 8 m.

4. W zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się zakaz realizacji powiązań ciągów pieszo – jezdnych z jezdnią przyległej drogi powiatowej, położonej na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDZ.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące infrastruktury technicznej.

§ 24. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy rozbudowywać, na terenach dróg publicznych oraz pozostałych terenach komunikacji.
- 2) na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń technicznych uzbrojenia, towarzyszących inwestycjom.

§ 25. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

§ 26. 1. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków.

3. Odprowadzanie ścieków przemysłowych, powstałych w wyniku dopuszczonych planem działalności usługowych lub usługowo-produkcyjnych, do oczyszczalni ścieków, możliwe jest po podczyszczeniu do parametrów ścieków komunalnych w oczyszczalniach lokalnych należących do inwestorów.

4. Zaleca się rozproszczenie wód opadowych i roztopowych na terenie posesji.

5. Zakazuje się stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków.

§ 27. 1. W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora;
- 2) na obszarze opracowania planu dopuszcza się realizację dodatkowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi SN i nn;
- 3) zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych - trasy nowych napowietrznych linii energetycznych, należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 4) dopuszcza się przebudowę jak i skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych.

2. Na rysunku planu oznaczono strefę od elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, przyległej do granicy opracowania planu, wynoszącą 6m od osi linii w obu kierunkach, stanowiącą dla zabudowy mieszkaniowej i miejsc dostępnych dla ludności orientacyjny rejon ponadnormatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych.

§ 28. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
- 2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

§ 29. Zaopatrzenie w energię cieplną, należy zapewnić poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.

§ 30. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

§ 31. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów w tym odpadów, które mogą powstać w wyniku prowadzonych działalności gospodarczych, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w tym aktach prawa miejscowego dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 32. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XII/61/2003 Rady Gminy Wijewo z dnia 5 listopada 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2003r. Nr 203, poz.4001).

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

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Wijewo
(-) Stanisław Kasperski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLI/ 297 /2014 Rady Gminy Wijewo
z dnia 29 maja 2014r.
w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo, dla obszaru
położonego w południowo-zachodniej części wsi Wijewo

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo, dla obszaru
położonego w południowo-zachodniej części wsi Wijewo.

W trakcie kolejnych wyłożeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo, dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części wsi Wijewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tzn. w terminach:

- od dnia 22 maja 2013r. do dnia 21 czerwca 2013r.
- od dnia 31 lipca 2013r. do dnia 30 sierpnia 2013r.
- od dnia 20 marca 2014r. do dnia 15 kwietnia 2014r

,a także w okresach nie krótszych niż 14 dni od dat zakończenia okresu wyłożeń planu, tzn. do 09 lipca 2013r. do 16 września 2013r. oraz do 16 maja 2014r. nie zgłoszono uwag do projektu planu.

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLI/ 297 /2014
Rady Gminy Wijewo
z dnia 29 maja 2014r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wijewo, dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części wsi Wijewo

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) i art. 167, ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.)

Rada Gminy Wijewo, rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, w planie zakłada się budowę dróg i ciągów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a. **03KDL, 04KDL, 05KDL, 06KDL, 07KDL** –tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - b. **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - 2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, w planie zakłada się :
 - a. budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - b. budowę sieci wodociągowej.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Wijewo.

§ 2.

Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1. odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a/ dotacji unijnych,
 - b/ dotacji samorządu województwa,
 - c/ dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d/ kredytów i pożyczek bankowych,
 - e/ z obligacji komunalnych,
 - f/ z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
 - g/ z innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.