



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „BRENNO - OSTRÓW”.

Uchwalony Uchwałą Rady Gminy Wijewo  
nr ..... z dnia ..... 2023 r.

opublikowany

w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego  
dnia ..... 2023 r. Pozycja.....

### OPRACOWANIE:



**PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA” s.c.**

**Z.Gałuszka, K. Mularczyk**

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30

e-mail: ppugama@gmail.com

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Zbigniew Gałuszka

mgr inż. Krzysztof Mularczyk

mgr inż. Małgorzata Studenna

mgr inż. Ziemowit Folcik

GŁÓWNY PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

**Wijewo 2022 – PROJEKT (29.11.2022) – Wyłożenie 2**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY W WIJEWIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brenno – Ostrów”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2021, poz. 1372) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021. poz. 741 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy w Wijewie Nr XXVII/206/2021 z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brenno – Ostrów” 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 „Brenno – Ostrów”,

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały Rady Gminy w Wijewie,
- 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków i pozostałych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, parkingu, zjazdu, dróg wewnętrznych);

- 7) **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);
- 8) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 9) **dach płaski** – dach nad ostatnią kondygnacją budynku, którego maksymalny kąt nachylenia połaci to 10 stopni.

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

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Poniższe tereny posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:

- 1) obszar specjalnej ochrony (SOO) NATURA 2000 PLH300041 "Ostoja Przemęcka";
- 2) obszar Przemęckiego Parku Krajobrazowego;
- 3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pojezierze Sławskie, kod PLB300011;
- 4) obszaru chronionego krajobrazu "Przemęcko – Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice";
- 5) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 304 "Zbiornik międzymorenowy Przemęt";
- 6) wymiar w metrach.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleni,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się dla istniejących obiektów zlokalizowanych poza linią zabudowy remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne,

powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego;

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

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

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska dotyczące:
  - a) Obszaru specjalnej ochrony (SOO) NATURA 2000 PLH300041 "Ostoja Przemęcka";
  - b) Przemęckiego Parku Krajobrazowego;
  - c) Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pojezierze Sławskie, kod PLB300011;
  - d) Obszaru Chronionego Krajobrazu "Przemęcko – Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice";
- 2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) prowadzona działalność w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownych 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 (jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych) na terenach: zabudowy usług turystyki oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem UT;
- 5) zagospodarowanie terenu objętego planem musi uwzględniać jego położenie w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie utworów czwartorzędowych „Zbiornik międzymorenowy Przemęt (dawny Zbąszyń)” – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 304, objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 6.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 7.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

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

**§ 8. 1.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami dla terenu, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących dla:

- 1) obszaru specjalnej ochrony (SOO) NATURA 2000 PLH300041 "Ostoja Przemęcka";
  - 2) Przemęckiego Parku Krajobrazowego;
  - 3) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pojezierze Sławskie, kod PLB300011;
  - 4) obszaru chronionego krajobrazu "Przemęcko – Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice";
  - 5) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 304 "Zbiornik międzymorenowy Przemęt".
2. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin.
  3. Na terenie objętym planem miejscowym nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

## **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej**

**§ 10.** 1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klasy wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW;

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 11.** 1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłączanie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych.

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

#### **1) zaopatrzenie w wodę:**

- a) ustala się pobór wody z gminnej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

#### **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 budowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

#### **3) kanalizacja deszczowa:** obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie,

#### **4) zaopatrzenie w gaz:**

- a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem, ustala się obowiązek zaopatrzenia z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;
- c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;

#### **5) elektroenergetyka:**

- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji elektroenergetycznej SN/nn;
- b) dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb;
- c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100kW;

- d) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - e) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
    - linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
    - stacji elektroenergetycznych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
  - f) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wyznacza się pasy technologiczne (nie mniejsze niż: dla linii napowietrznych SN – 14m, po 7m - po każdej ze stron od osi linii, dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7m - po 3,5m po każdej ze stron od osi linii), dla linii napowietrznych SN i nn-0,4 kV – 0,5m - po 0,25m po każdej ze stron od osi linii) gdzie obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
  - g) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
  - h) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacji transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
  - i) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - j) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - k) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
  - l) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- 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 paliwem stałym, gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania np. ogrzewanie elektryczne, pompa ciepła i odnawialne źródła energii.
- 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.** Podział nieruchomości oraz scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie usług turystyki oznaczonej symbolem UT: minimalnej szerokości frontu działki – 14 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 350 m<sup>2</sup>,
- 2) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 90°
- 3) 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. 1** Na obszarze objętym planem miejscowym dla terenu **UT/1-14** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług turystyki, zabudowa letniskowa** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią,
- 2) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi pensjonatowe, handlu i gastronomii, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu;
  - b) urządzenia towarzyszące;
  - c) zieleń rodzima urządzona.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:
  - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 8 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
  - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach połączeń dachowych o spadkach 20° - 40°, w układzie symetrycznym (dotyczy głównych połączeń dachowych), dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30% działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy 0,001 – 0,6 działki budowlanej,
- 4) Linie zabudowy w następujących odległościach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
  - b) 3 oraz 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,

- 5) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na domek letniskowy lub apartament;
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> terenu przeznaczonego na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - d) na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
  - e) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki.
- 6) Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych.
- 7) Obowiązuje zakaz zainwestowania w miejscach występowania siedlisk selerów błotnych oraz innych siedlisk gatunków chronionych.

### **Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego**

§ 15. 1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń w zakresie komunikacji (KDW/1 –drogi wewnętrzne) wraz z urządzeniami pomocniczymi) obowiązuje:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-10m,
- b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,
- c) odległość pomiędzy budynkami a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 5m, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
- d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni,
- e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.
- f) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.**

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021. poz. 741 ze zm.) w wysokości 0% dla wszystkich terenów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
w Wijewie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy w Wijewie

z dnia .....

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU „ BRENNO – OSTRÓW”.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego 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	9
<b>Wyłożenie nr 1 – nieuwzględnione uwagi</b>								
1.	10.11.2022	Zbigniew Gajda	Brenno – Ostrów Ul. Paprociowa na wysokości działek 24/312 i 24/224		nieuwzględniono		nieuwzględniono	W przypadku uwzględnienia uwagi należy wyznaczyć plac do zawracania, na którego nie ma miejsca.
2.	10.11.2022	Zbigniew Gajda	Brenno – Ostrów Teren oznaczony symbolem UT/1 i UT/2 Oraz uwagi do całości planu		Nieuwzględniono uwag: nr 1,2,3,5 i 7.		Nieuwzględniono uwag: nr 1,2,3,5 i 7.	1. Granice opracowania planu zostały określone w uchwale o przystąpieniu do opracowania planu. 2. Część terenów komunikacyjnych została zwymiarowana i jest to dokładny wymiar w danym miejscu, Publicznych miejsc parkingowych nie można wyznaczyć, bo nie ma na tym terenie terenów publicznych, zapisy planu precyzują natomiast ile należy wyznaczyć miejsc postojowych. 3. Teren, gdzie znajduje się plaża został oznaczony symbolem UT/6 i w miejscu plaży nie można lokalizować obiektów budowlanych bowiem znajduje się poza wyznaczoną linią zabudowy. 5. Studium nie dopuszcza na wnioskowanym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopisanie jej będzie sprzeczne ze studium. 7. Definicja intensywności zabudowy zawarta jest w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust 2. Przepisów ustaw nie należy cytować w treści planu.
3.	15.11.2022	Malwina i Mateusz Jaworscy	Brenno – Ostrów Teren całego planu		Nieuwzględniono uwagę nr 4.		Nieuwzględniono uwagę nr 4.	4. Cały teren opracowania został przeznaczony pod UT- teren usług turystyki. Zapis ten dopuszcza lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, a także wiele usług służących turystyce.
4.	16.11.2022	Andrzej Ilski	Brenno – Ostrów Teren oznaczony symbolem UT/9, Działka nr 24/28		nieuwzględniono		nieuwzględniono	Studium nie dopuszcza na wnioskowanym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopisanie jej będzie sprzeczne ze studium.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy w Wijewie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Przewodniczący Rady Gminy w Wijewie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy w Wijewie

z dnia .....

**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. 2021. poz. 741 ze zm) Rada Gminy w Wijewie rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brenno – Ostrów” nie przewiduje się nowych inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Przewodniczący Rady Gminy  
w Wijewie

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy w Wijewie

z dnia .....

**DANE PRZESTRZENNE**

Przewodniczący Rady  
Gminy w Wijewie

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY  
RADY GMINY W WIJEWIE**

**Z DNIA .....**

**W SPRAWIE UCHWALENIA**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU „ BRENNO -  
OSTRÓW”**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie wsi Brenno Gmina Wijewo, Rada Gminy w Wijewie przystąpiła uchwałą Nr XXVII/206/2021 z dnia 26 maja 2021r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Brenno – Ostrów”.

W dniu .....2021r. 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 **10 wniosków**, w tym 3 wnioski od osób prywatnych. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu 11.04.2022r. Do wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 5 uwag. Jedna została uwzględniona w całości dwie w całości odrzucono, a dwie częściowo zostały uwzględnione i odrzucone. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu ponownie.

**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 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;*
- 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 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;
- 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;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

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

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W planie przewidziane są niewielkie inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją odcinków dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast spore przychody związane z podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg oraz możliwie spore wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych i z podatków od nieruchomości, wpływ na budżet gminy będzie korzystny i pozytywny.