

Uchwała Nr
Rady Gminy Bledzew
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), w oparciu o uchwały:

- Nr XXIV/135/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 lipca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek,
- Nr XXVII/155/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 października 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/135/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 lipca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek,
- Nr XLII/244/13 Rady Gminy Bledzew z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek,
- Nr XLVII/286/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 kwietnia 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLII/244/13 Rady Gminy Bledzew z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek,
- Nr XLIX/290/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 2 czerwca 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVII/286/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek,
- Nr LI/302/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 23 lipca 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVII/286/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek,

oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/214/13 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 maja 2013r.,

Rada Gminy Bledzew uchwała co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod usługi z zielenią urządzoną wraz z infrastrukturą techniczną, położonych w gminie Bledzew w obrębie Stary Dworek.

2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – stanowiący rysunek planu nr 1 w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcia dotyczące rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) przepisy odrębne – przepisy prawne z aktami wykonawczymi, normami branżowymi, warunkami technicznymi, oraz ograniczeniami w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) teren – obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem literowo-cyfrowym;
- 3) linia rozgraniczająca – linia rozdzielająca tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenu – przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczone liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekroczyć lico ściany zewnętrznej budynku.

Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez:

- elementy budynku jak gzymsy, detale architektoniczne, okapy dachów, ganek i schody zewnętrzne do budynku na odległość maksymalnie 1,50m,
 - budowle nie będące budynkiem,
 - obiekty małej architektury;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy na terenie do powierzchni terenu wyrażony w procentach;
 - 7) reklama – wszelkie formy i nośniki informacji nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdach.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowo-cyfrowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) wielkości wymiarowe.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1U, ZP** – teren usług z zielenią urządzoną;
- 2) **1ZL, 2ZL, 3ZL** – tereny lasu z podziemną infrastrukturą techniczną;
- 3) **1KD** – teren drogi publicznej;
- 4) **1KE** – teren drogi ekspresowej S3.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie w maksymalny sposób istniejącej zieleni wysokiej na terenie **1U, ZP**;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu **1U, ZP** – uwzględnić wymogi ochrony przeciwpożarowej od terenów lasu;
- 3) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu;
- 4) utrzymanie przebiegu infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w obszarze planu nie występują ograniczenia wynikające z:
 - a) przepisów szczególnych dotyczących ochrony przyrody, parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody, oraz ich otulin,
 - b) potrzeby utworzenia na terenach planu obszarów ograniczonego użytkowania;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności inwestycyjnej winna ograniczyć się do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości dla środowiska,
- 4) pasy komunikacyjne, linie kablowe, oraz inne obiekty liniowe należy prowadzić i wykonać w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko;
- 5) w obszarze planu nie ma drzew stanowiących pomniki przyrody;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar planu nie jest objęty ochroną kulturowo-krajobrazową, oraz dobrem kultury współczesnej;
- 2) w obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe;
- 3) prowadzenie robót budowlanych i prac ziemnych w obszarze planu – zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 4) w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne zawarte w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Ustalenia dotyczące zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Przestrzeń publiczną stanowią tereny:
 - a) teren 1KD – teren drogi publicznej,
 - b) teren 1KE – tereny drogi ekspresowej S3.

6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu.

Zasady kształtowania zabudowy zostały podane w ustaleniach szczegółowych;

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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) teren planu objęty jest koncesją PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Lubniewice” nr 21/95/p z dnia 03.08.1995r. – ważna do dnia 31.12.2016r;
- 2) w obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie **1U, ZP** obszar pod zabudowę budynkami został wyznaczony przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) tereny **1ZL, 2ZL, 3ZL** stanowią tereny lasu, przez które przebiega podziemna infrastruktura techniczna;
- 3) nie występują szczególne warunki w zagospodarowaniu terenów. Ograniczenia w zakresie zabudowy i użytkowania terenów będą wynikały z przepisów odrębnych w tym ochrony przeciwpożarowej.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasilanie obiektów usługowych podziemną siecią elektroenergetyczną ze stacji słupowej elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z drogi publicznej;
- 3) odprowadzenie nieczystości ciekłych do zbiornika na nieczystości ciekłe;
- 4) zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego;
- 5) ustala się odprowadzanie i gromadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych (po ich uprzednim podczyszczeniu) i dachów do gruntu poprzez dostępne urządzenia wodne np. zbiorniki wsiąkająco-odprowadzające, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) dopuszcza się lokalizację w obszarze planu zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe.

11. Ustalenia dotyczące zasad lokalizowania reklam:

- 1) zastosowanie technologii i rozwiązań technicznych, które nie są uciążliwe poprzez emisję światła, oraz dźwięku, dla użytkowników budynku, oraz przechodniów i kierowców;
- 2) reklama na elewacji budynku może być lokalizowana tylko do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej i zajmować maksymalnie 20% dostępnej powierzchni;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie reklamy w formie szyldu semaforowego o dolnej krawędzi zlokalizowanej na elewacji budynku, na wysokości minimum 2,40m nad poziomem chodnika lub gruntu, maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej z wycięciem na odległość maksymalnie 80cm od elewacji,
 - b) do jednej sztuki wolnostojącej reklamy o powierzchni do 2,0m² usytuowanej od strony drogi publicznej na terenie zieleni urządzonej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam:
 - a) na balustradach i ogrodzeniach,

- b) w postaci banerów,
- c) typu LED, LCD, plazmowych, oraz o podobnej technologii,
- d) całkowitego pokrywania reklamami okien.

12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§5. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1U, ZP** – teren usług z zielenią urządzoną.

1) Ustala się:

- a) zabudowę budynkami spełniającymi warunki:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - maksymalna wysokość budynków – 12,0m z wyłączeniem wysokości urządzeń technicznych zlokalizowanych na dachu,
- b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30- 45°,
- c) pokrycie dachowe: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceramiki naturalnej lub łupku,
- d) budowę budynków z materiałów tradycyjnych,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 22%,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- h) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności inwestycyjnej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- i) minimalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 5,
- j) utrzymanie zieleni wysokiej,
- k) obsługę komunikacyjną – od strony drogi publicznej;

2) Dopuszcza się:

- a) rozbiórkę budynków,
- b) remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków,
- c) zastosowania w dachu okien połaciowych, lukarn lub konstrukcji przeszklonych,
- d) podpiwniczenie budynków,
- e) remont, przebudowę, budowę infrastruktury towarzyszącej,
- f) lokalizowanie urządzeń z zakresu energii odnawialnej takich jak:
 - kolektory słoneczne, pompy ciepła,
- g) własne urządzenia grzewcze,
- h) wykonanie ogrodzenia ażurowego od strony terenów lasu.
Maksymalna wysokość ogrodzenia 2,20m,
- i) gromadzenie odpadów w pojemnikach lub w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych,
- j) wykonanie cięć sanitarnych drzew i krzewów,
- l) lokalizowanie sezonowych tarasów gastronomicznych i ogródków kawiarnianych;

3) Zakazuje się:

- a) lokalizowania ogrodzenia od strony drogi publicznej,
- b) stosowania ogrodzeń betonowych i żelbetowych z elementów prefabrykowanych,

- c) stosowania na elewacji budynków materiałów wykonanych z wszelkiego rodzaju blach,
- d) przeznaczenia lokali w budynku na funkcje, które podlegają ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zakaz budowy elektrowni wiatrowych,
- f) lokalizacji funkcji zbierania odpadów, które wymagają zezwolenia na prowadzenie działalności.

§6. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL** – tereny lasu z podziemną infrastrukturą techniczną.

- 1) Ustala się:
 - a) użytkowanie terenów jako tereny lasu,
 - b) wyznaczenie pasa o szerokości 2,0m na prowadzenie infrastruktury technicznej, nie powodującego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;
- 2) Dopuszcza się remont, przebudowę podziemnej infrastruktury technicznej.

§7. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1KD** – teren drogi publicznej.

- 1) Ustala się utrzymanie przebiegu infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się remont, przebudowę podziemnej infrastruktury technicznej.

§8. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1KE** – teren drogi ekspresowej S3.

- 1) Ustala się utrzymanie przebiegu infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się:
 - a) remont, przebudowę podziemnej infrastruktury technicznej,
 - b) przełożenie kabla elektroenergetycznego na teren oznaczony symbolem 3ZL.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§9. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

§11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy