

*Uchwała Nr .
Rady Gminy Bledzew
z dnia r.*

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dla fragmentu obrębu Bledzew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) w związku z uchwałą Nr IX/ 38 /15 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dla fragmentu obrębu Bledzew, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Bledzew nr XVIII/134/2000 z dnia 28 września 2000 r. (zmienionego uchwałami Rady Gminy Bledzew Nr XXXIII/206/13 z dnia 29 marca 2013 r., Nr XXXVI/214/13 z dnia 29 maja 2013 r. oraz Nr XII/ 51 /15 z dnia 30 czerwca 2015 r.).

2. Plan obejmuje obszar działki nr 854 w obrębie Bledzew.

3. Obszar objęty planem graniczy:

- 1) od północy z drogą gminną;
- 2) od południa z terenem leśnym obrębu Popowo;
- 3) od wschodu z terenem zadrzewionym i lasem;
- 4) od zachodu z terenem rolniczym.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia w sprawie wniesionych uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów.

2. Oznaczenia nie wymienione w § 2 ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalny obszar posadowienia budynków i wiat z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się wysunięcie takich elementów jak balkony, wykusze, gzymsy, okapy, zadaszenia na odległość wynikającą z przepisów szczególnych;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe pełne dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 7) powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu lub działki, wyrażoną w procentach.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie szczególnych przepisów w tym:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny publiczne;
- 5) tereny objęte szczególnymi warunkami zagospodarowania oraz ograniczeniami w ich użytkowaniu, w tym zakazem zabudowy.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) oznaczone na rysunku planu symbolami M/U-1, M/U-2, M/U-3, M/U-4, M/U-5 tereny mieszkalno - usługowe;
- 2) oznaczone na rysunku planu symbolami ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5 tereny zieleni urządzonej;
- 3) oznaczone na rysunku planu symbolami KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4 tereny dróg wewnętrznych;
- 4) oznaczony na rysunku planu symbolem E teren stacji elektroenergetycznej;
- 5) oznaczone na rysunku planu symbolami KP_x-1, KP_x-2 tereny ciągów pieszych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń takich jak:
 - a) tymczasowe obiekty budowlane, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - b) obiekty garażowo-gospodarcze w postaci zespolonej o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m²;

- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,5 m od poziomu terenu i innych niż ażurowe, w lokalizacjach zgodnych z ustaleniami planu i z przepisami szczególnymi;
- 4) w budynkach na działkach przylegających do północnej granicy planu zakaz stosowania materiałów zewnętrznych ścian takich jak: blachy trapezowe, faliste, tworzywa sztuczne na powierzchni większej niż 25% powierzchni ściany;
- 5) kolor pokrycia dachów w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 6) umieszczanie reklam wyłącznie na terenach M/U-1, M/U-2, M/U-3, M/U-4, M/U-5, w parterach budynków i o powierzchni mniejszej niż 2,0 m²;
- 7) ustalone w rozdziale 8 wysokości nie dotyczą budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (masztów), dla których obowiązują przepisy szczególne;
- 8) dla obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. obowiązują warunki przepisów szczególnych w tym z zakresu wymogu i sposobu zgłaszania do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się:

- 1) obowiązek wprowadzenia zieleni w terenach niezabudowanych i nieutwardzonych;
- 2) zabezpieczenie przed uszkodzeniami istniejącego drzewostanu na terenie M/U-1 oznaczonym jako *Lz*;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego (sieci wodociągowe i kanalizacyjne, drogi);
- 4) obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie, wg przepisów szczególnych.

2. Tereny oznaczone symbolami M/U-1, M/U-2, M/U-3, M/U-4, M/U-5 kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo - usługowe z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach szczególnych.

3. Obszar objęty planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Lubniewice” nr 21/95/p z dnia 03.08.1995 r. – ważna do dnia 31.12.2016 r. z dopuszczonym warunkiem prowadzenia badań geofizycznych i wierceń oraz budowy gazociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych.

4. Obszar podlega ochronie prawnej jako część Obszaru Chronionego Krajobrazu „8A – Dolina Obry” z ograniczeniami wynikającymi z zasad obowiązujących, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Obowiązują, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, przepisy szczególne.

Rozdział 6

Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 9. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych.

2. Ustala się parametry wydzielanych działek:

- 1) minimalne powierzchnie działek budowlanych z tolerancją 20 m² oraz szerokości frontów działek w §11 ust. 3 pkt 13 i pkt 14;
- 2) powierzchnie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej w §12 i §14.

3. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do granicy północnej planu (z drogą gminną poza planem) i dróg wewnętrznych od 81⁰ do 99⁰.

Rozdział 8

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami M/U-1, M/U-2, M/U-3, M/U-4, M/U-5 przeznaczone na:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) tereny usług turystycznych z zabudową typu: pensjonat, hotel, schronisko;
- 3) tereny mieszkaniowe jednorodzinne z usługami uzupełniającymi takimi jak usługi kształcenia, drobne usługi działalności biurowej, administracji, zarządzania, ubezpieczeń, sztuki, handlu, gastronomii, kosmetyczne, odnowy biologicznej, usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku.

2. Pomiedzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, o ile nie jest to niezgodne z innymi przepisami, dopuszcza się usytuowanie:

- 1) dojsć do budynków;
- 2) dojazdów;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) elementów małej architektury;
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) miejsc na pojemniki na odpady stałe.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości:
 - a) na terenach M/U-1 oraz M/U-3;
 - 10,0 m od granicy północnej,
 - 4,0 m od granic z KDW-1, KDW-3, KDW-4;
 - b) na terenach M/U-4 oraz M/U-5:
 - 6,0 m od granicy północnej;
 - 4,0 m od granic z KDW-2, ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4;
 - c) na terenie M/U-2 od granic z terenami dróg wewnętrznych i ciągów pieszych - 4,0 m;

- 2) usługi zintegrowane z budynkiem mieszkalnym jak i w budynku wolnostojącym;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny 0,06;
 - b) maksymalny 0,45;
- 4) powierzchnię zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej na 65% powierzchni działki;
- 6) minimalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z §17 ust. 9 pkt 3;
- 7) wysokości budynków do 12,0 m i do 3 kondygnacji nadziemnych oraz dopuszczonej jednej podziemnej;
- 8) dachy budynków wielospadowe (w tym dwuspadowe);
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z wyłączeniem dachów budynków gospodarczych i garaży, dla których dopuszcza się nachylenie od 15° do 45°;
- 10) daszki nad wystawkami, lukarnami, wejściami do budynków i tarasami dopuszcza się inne niż określone w punkcie 9;
- 11) na działkach graniczących z drogą gminną układ najdłuższego odcinka kalenicy dachu prostopadły do tej drogi, w innych lokalizacjach prostopadły lub równoległy do granicy z drogą wewnętrzną;
- 12) przy zagospodarowaniu terenów M/U-1, M/U-2 i M/U-3 obowiązek uwzględnienia wymogów ochrony przeciwpożarowej lasu;
- 13) minimalna powierzchnia działek:
 - a) 900,0 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej;
 - b) 1000 m² w zabudowie typu: pensjonat, hotel, schronisko;
 - c) 1200 m² w zabudowie mieszkalno - usługowej;
- 14) minimalna szerokość działek 22,0 m.

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZP-5 o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalnym:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, docelowo przepompownia, dojścia i dojazdy;
 - b) boisko (typu małe boisko, kort tenisowy) lub plac zabaw w przypadku likwidacji lub odstąpienia od realizacji przepompowni.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej na 20% powierzchni terenu;
- 2) podwójny szpaler drzew wzdłuż granicy północnej i zachodniej oraz zieleń na terenie nieutwardzonym i niezabudowanym;
- 3) przy dopuszczonej lokalizacji przepompowni ścieków ustala się:
 - a) odsunięcie przepompowni od granic terenów M/U-1 i M/U-2 na odległość co najmniej 10,0 m;
 - b) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej, mierzona od poziomemu terenu do najwyższego punktu dachu nie więcej niż 4,0 m;
 - c) powierzchnia zabudowy do 3% powierzchni terenu;
 - d) ogrodzenie przepompowni na terenie o powierzchni nie większej niż 30 m².

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4 ustala się przeznaczenie:

- a) podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

2. Ustala się szerokość terenu 3,0 m.

3. Zagospodarowanie w postaci jednego rzędu drzew, żywopłotu lub trawnika z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i zjazdów na tereny M/U-4 i M/U-5.

4. Ustala się zakaz zabudowy.

5. Obowiązuje wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej co najmniej na 80% powierzchni terenu.

§ 14. Na terenie oznaczonym symbolem E ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: stacja elektroenergetyczna kontenerowa lub słupowa;
 - b) dopuszczalne: zielen urządzona, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż 42,0 m²;
- 3) powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie większą niż 5,0 m, kondygnacja nadziemna jedna;
- 5) dojazd z drogi gminnej (położonej poza obszarem planu, przy granicy północnej).
- 6) wprowadzenie zieleni urządzonej na terenie nieutwardzonym.

§ 15. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4 ustala się:

- 1) szerokość oznaczoną na rysunku planu 4,0 m, 6,0 m i 7,0 m;
- 2) jezdnie jednopasowe, jednojezdniowe dwukierunkowe;
- 3) lokalizację w liniach rozgraniczających dróg infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i dopuszczonej gazowej oraz z zakresu łączności publicznej).

§ 16. 1. Tereny oznaczone symbolami KP_x-1, KP_x-2 przeznacza się pod ciągi piesze.

2. Ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 1,4 m;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów nie związanych z komunikacją pieszą i infrastrukturą techniczną.

Rozdział 9

Zasady dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się zasadę prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych o symbolach KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, natomiast w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się lokalizację na terenach innych.

2. Sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się podstawowe źródło zasilania z sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;

- 2) dopuszcza się, w przypadku braku sieci dostarczającej wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zaopatrzenie z własnych studni, dla których obowiązują warunki określone przepisami szczególnymi odpowiednio dla poboru wody;
- 3) obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacyjnego i do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszczenie, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 3) obowiązek, po wybudowaniu grupowego systemu kanalizacyjnego przyłączenia budynków do systemu kanalizacji;
- 4) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni (ze względu na położenie planu w odległości ok. 160,0 m do jeziora Bledzewskiego);
- 5) obowiązek wyposażenia ewentualnej przepompowni ścieków sanitarnych i studni rozprężnych w instalacje i urządzenia eliminujące uciążliwości odorowe zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha w zbiornikach z podczyszczeniem ze związków ropopochodnych na działce inwestora i z zapewnieniem odbioru osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki);
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków mieszkalnych, usługowych i rekreacji indywidualnej w granicach własnej działki.

6. W zakresie energii elektrycznej ustala się zaopatrzenie z planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, umieszczonej na terenie E i zasilanej z linii elektroenergetycznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji - paliw płynnych, gazowych i stałych (olej opałowy, drewno, biomasa), energii elektrycznej lub z zakresu energii odnawialnej (dla własnych potrzeb - stanowiących mikroinstalacje: kolektory słoneczne, pompy ciepła), nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach szczególnych i zapewniających ochronę wód podziemnych wykorzystywanych dla ujęć indywidualnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) w przypadku realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

9. W zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym przez drogę gminną (poza planem) z powiatową (poza planem);

- 2) obsługa terenów z dróg wewnętrznych oraz z drogi gminnej (zlokalizowanej poza planem);
- 3) parkowanie pojazdów, w granicach terenów M/U-1, M/U-2, M/U-3, M/U-4, M/U-5 z programem uzależnionym od sposobu użytkowania i uwzględniającym co najmniej:
 - a) dwa miejsca postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej lub budynek mieszkalny;
 - b) jedno miejsce postojowe na każdy pokój noclegowy w pensjonacie, hotelu, schronisku;
 - c) jedno miejsce postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni ogólnej pozostałych usług;
 - e) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg minimalnych wskaźników, określonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi.

Rozdział 10

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 11

Przepisy końcowe.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

Przewodniczący Rady Gminy