

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chycina.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm. poz. 904, poz. 961) w związku z uchwałą Rady Gminy Bledzew Nr IX/39/15 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Bledzew dla fragmentu obrębu Chycina, 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., Nr XII/ 51 /15 z dnia 30 czerwca 2015 r.).

2. Plan obejmuje fragment działki leśnej nr 2024/9 w obrębie Chycina.

3. Obszar objęty planem graniczy:

- 1) od północy z jeziorem Chycina;
- 2) od południa z drogą publiczną;
- 3) od wschodu i zachodu z lasem.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 z wyrysiem 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

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

- 1) wielkości wymiarowe;
- 2) 100 m odległość od granicy z jeziorem;

- 3) drogi leśne;
- 4) budynki rekreacji indywidualnej istniejące;
- 5) budynek sanitariatu istniejący;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna istniejąca na terenie ZL-1;
- 7) sieć wodociągowa istniejąca na terenie ZL-1;
- 8) urządzenie melioracyjne na terenie ZL-1;
- 9) istniejący drzewostan.

§ 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 różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;
- 4) 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 odrębnych;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,2 m od poziomu terenu;
- 6) powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu lub działki;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się podział i przeznaczenie terenów:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT:
 - a) podstawowe przeznaczenie: teren usług turystycznych;
 - b) dopuszczalne: istniejące obiekty rekreacji indywidualnej, teren wód powierzchniowych i kąpieliska, nabrzeża i pomostów, umocnionego brzegu, dodatkowe urządzenia związane z obsługą terenu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu, istniejący obiekt sanitarny, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu, lokalizacja pola biwakowo - namiotowego;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZL-1, ZL-2 o przeznaczeniu podstawowym: las.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy;

- 2) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń takich jak:
 - a) tymczasowe obiekty budowlane;
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,5 m od poziomu terenu i innych niż ażurowe w lokalizacjach zgodnych z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi;
- 4) obowiązek pokrycia dachów o kącie nachylenia powyżej 30⁰ materiałem takim jak dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceramiki budowlanej lub łupku z wyłączeniem blachy dachówkopodobnej;
- 5) zakaz lokalizacji reklam, tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) zakaz lokalizowania szyldów poza dopuszczonymi przy południowej granicy terenu i o powierzchni nie większej niż 2,0 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem przy czym nie dopuszcza się lokalizowania kolektorów słonecznych, rur i przewodów na elewacjach i dachach budynków zwróconych w stronę północnej granicy położonych bliżej niż 50,0 m od tej granicy.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem w całości obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Sulęcín – Międzyrzecz” nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. – ważna do dnia 28.04.2020 r.;
- 2) obszar podlega ochronie prawnej jako część Obszaru Chronionego Krajobrazu „8A – Dolina Obry” z ograniczeniami wynikającymi z zasad obowiązujących, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, w trakcie prac ziemnych, obowiązuje zastosowanie przepisów szczególnych;
- 4) zachowanie i zabezpieczenie przed uszkodzeniami w miarę możliwości istniejącego drzewostanu i wykonywanie niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni na terenie UT;
- 5) zróżnicowanie gatunków i wysokości uzupełnianej zieleni na terenie UT;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 7) ograniczenie oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń planu do nie powodującego przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) teren UT jako rekreacyjno-wypoczynkowy podlega ochronie akustycznej zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego - na obszarze objętym planem, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem obowiązują przepisy szczególne.

§ 8. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują tereny publiczne.

§ 9. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zgodnie z przepisami

szczególnymi innymi niż związanymi z występowaniem napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz określonych w § 13.

§ 10. Nie ustala się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 11. Na terenie usług turystycznych, oznaczonym na rysunku planu symbolem UT ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone obrysem istniejącej zabudowy (rekreacji indywidualnej i sanitariatu);
- 2) zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
- 4) dopuszczenie przebudowy budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni terenu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu:
 - a) minimalny – 0,004;
 - b) maksymalny – 0,23;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na 30% powierzchni terenu;
- 8) wprowadzenie zieleni urządzonej w miejscu likwidowanej zabudowy;
- 9) dopuszczenie lokalizacji pola biwakowo - namiotowego;
- 10) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 8 lit. b);
- 11) utrzymanie istniejącego miejsca wykorzystywanego do kąpieli, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie przebudowy, budowy nowych urządzeń wodnych (bez zwiększania powierzchni pomostów) z ujednoceniem konstrukcji, materiałów, wymiarów pomostów, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych mają zastosowanie przepisy szczególne.

§ 12. Na terenach oznaczonymi symbolami ZL-1, ZL-2:

- 1) ustala się utrzymanie leśnego użytkowania terenu;
 - a) dopuszczenie utrzymania drogi leśnej na ZL-1, urządzenia melioracyjnego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przebudowę sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszczenie budowy liniowych i podziemnych urządzeń technicznych zapewniających użytkowanie obiektów budowlanych i urządzeń wodnych, bez zmiany przeznaczenia i wyłączenia gruntów leśnych z produkcji w pasie drogi leśnej, w linii podziału powierzchniowego lub przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2,0 m nie planowanym do odnowienia lub zalesienia, przy kolizji sieci podziemnych z istniejącym drzewostanem prowadzenie sieci metodą przewiertu wykonanego bez wycinki drzew i krzewów;
 - c) dopuszczenie urządzeń turystycznego zagospodarowania lasu i powierzchni biologicznie czynnej co najmniej na 50% powierzchni terenu, zgodnych z przepisami szczególnymi;
- 2) obowiązują zasady określone planem urządzenia lasu.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z zasad obowiązujących w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „8A – Dolina Obry” zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 14. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych.

2. Powierzchnia wydzielanej działki wg §17.

§ 15. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej rozbudowy oraz budowy nowej, o ile nie narusza to struktury danej sieci, ustaleń z §12 pkt. 1 lit. b, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) obowiązuje utrzymanie zaopatrzenia z sieci wodociągowej grupowego zaopatrzenia w wodę i ujęciem wody poza obszarem planu;
 - b) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków:
 - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków grawitacyjno - tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, z oczyszczalnią zlokalizowaną poza obszarem opracowania, z ewentualną przepompownią ścieków sanitarnych lub studnią rozprężną wyposażoną w instalacje i urządzenia eliminujące uciążliwości odorowe;
 - b) dopuszcza się utrzymanie zbiornika bezodpływowego ścieków z wywozem do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza planem do czasu budowy kanalizacji i obowiązek przyłączenia terenu do systemu kanalizacji sanitarnej;
 - c) zakazuje się budowy przydomowej oczyszczalni ścieków z uwagi na sąsiedztwo kąpieliska, pomostów i terenu wód powierzchniowych;
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości, z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się utrzymanie zasilania istniejącą linią ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV umieszczonej poza obszarem planu;
- 5) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o dopuszczone indywidualne instalacje z zasilaniem energią elektryczną, gazem i innymi paliwami w tym z ekologicznych źródeł energii, o emisji nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach szczególnych;
- 6) dopuszcza się umieszczenie, związanych z istniejącymi obiektami, urządzeń z zakresu energii odnawialnej (stanowiących mikroinstalacje) takich jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
- 7) obowiązuje gromadzenie odpadów stałych wg zasad obowiązujących w gminie;

- 8) komunikacja:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym, z drogą publiczną - powiatową zlokalizowaną poza obszarem planu, drogą leśną w terenie ZL-1;
 - b) obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każdy istniejący budynek rekreacji indywidualnej lub namiot, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) telekomunikacja: dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 16. 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.

§ 17. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele określone w §4 pkt. 1, o powierzchni 0,3 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa zgodnie z Decyzją Ministra Środowiska znak ES.2210.26.2016.WS z dnia 15 lipca 2016 r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

Przewodniczący Rady Gminy