

*Uchwała Nr XXV/142/16
Rady Gminy Bledzew
z dnia 27 lipca 2016 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 2016 r. poz. 778 ze zm. poz. 904, poz. 961), 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 oznaczonego 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 frontów 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 poziomu 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: zieleni urządzonej, 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 terenu 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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BLEDZEW

Mieczysław Wirszyc

RADA GMINY
BLEDZEW

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XXV/142/16
z dnia 27 lipca 2016 r.
Rady Gminy Bledzew

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dla fragmentu obrębu Bledzew (dz. nr 854).

Na podstawie 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), Rady Gminy Bledzew rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag, wymagających rozstrzygnięcia, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Bledzew, wyłożonego do wglądu publicznego wraz z prognozą w dniach od 27 maja br. do 17 czerwca br. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 1 lipca br., nie rozstrzyga się o sposobie ich załatwienia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BLEDZEW

Mieczysław Wirszyc
Mieczysław Wirszyc

RADA GMINY
BLEDZEW

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XXV/142/16
z dnia 27 lipca 2016 r.
Rady Gminy Bledzew

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dla fragmentu obrębu Bledzew (dz. nr 854).

Na podstawie 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), Rada Gminy Bledzew rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (takich jak: wodociąg grupowy, kanalizacja), w finansowaniu inwestycji z budżetu gminy po 2021 r., odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w §2.

§ 2. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania środków :

- 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,*
- 2) z kredytów i pożyczek,*
- 3) z obligacji komunalnych,*
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.*

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BLEDZEW
Mieczysław Mirszyc
Mieczysław Mirszyc

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Bledzew w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Bledzew w obrębie Bledzew.

Zgodnie z podjętą uchwałą Rady Gminy Bledzew Nr IX/38/15 z dnia 28 kwietnia 2015 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bledzew w granicach działki nr 854, położonej w sąsiedztwie realizowanego osiedla domów rekreacji indywidualnej i terenów turystycznych. Obszar objęty planem o powierzchni 5,33 ha stanowią użytki rolne, które są ugorowane i we fragmencie zadrzewione. W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm. poz. 904, poz. 961).

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu, kształtowania przestrzeni, podziału nieruchomości, szczegółowych parametrów budynków takich jak wysokość, geometria dachu, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasad obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w tym wewnętrznym układem komunikacyjnym,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom podziału terenu zachowującym symetrię i uporządkowanie (z propozycją podziału na działki budowlane) i powiązaniem z obszarem leśnym, wprowadzonym warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także zasadom dla ogrodzeń i urządzeń technicznych,

3) wymagania ochrony środowiska, poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) nakazu ochrony zespołów zieleni wskazanych na rysunku planu,

c) ustalonej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 65% działki budowlanej,

d) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

e) zapewnienie warunków zaopatrzenia ludności w wodę odpowiedniej jakości,

f) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) nie wprowadzono ustaleń w zakresie ochrony wartości kulturowych z uwagi na ich brak,

5) regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzono uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności. Potrzeby niepełnosprawnych uwzględniono przez ustalenie odpowiednich zasad dotyczących parkowania,

6) nie przewiduje się wyznaczenia terenów publicznych, wskazuje się na obsługę komunikacyjną utrzymującą dotychczasowe zasady powiązania przez drogę gminną z publiczną drogą powiatową (w dotychczasowym miejscu, poza obszarem planu). Plan wskazuje nowe tereny do przekształcenia przewidywane dla potrzeb indywidualnych użytkowników,

7) możliwość udziału społeczeństwa przy wykonywaniu planu przez użycie również środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Zapewniono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej na etapie zbierania wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu Gminy oraz obwieszczeniu

na tablicach ogłoszeń do projektu planu (do 18 czerwca 2015 r. nie wpłynęły żadne wnioski).

2. W dalszych etapach sporządzania planu zapewniono również możliwość udziału społeczeństwa. W trakcie udostępniania projektu i prognozy do wglądu publicznego poprzedzonego ogłoszeniem w prasie, na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w terminach określonych w art. 18 ww ustawy nie zostały wniesione do dokumentów uwagi i wnioski. Również w trakcie dyskusji publicznej nie zostały zgłoszone wnioski.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- wykorzystanie systemu komunikacyjnego (istniejącego, poza planem wymagającego przebudowy i budowy w związku z ustaloną zabudowę i przekształceniami realizowanymi w oparciu o inne mpzp) z uzupełnieniem drogami wewnętrznymi,
- obszar znajduje się poza przebiegiem istniejących tras autobusowych i tramwajowych, nie było możliwe wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu, z uwagi na jego brak oraz specyfikę planowanej funkcji,
- rozwiązania przestrzenne w zakresie przeznaczenia uzupełniającego wykorzystującego tereny dróg publicznych,
- położenie w sąsiedztwie terenów mieszkaniowo-rekreacyjnych istniejących i planowanych. Przyjęte zasady nie pociągają za sobą kosztów wykupu gruntu. Teren objęty planem w zakresie uzbrojenia technicznego nie jest terenem przygotowanym do zabudowy, systemy uzbrojenia technicznego nie są doprowadzone do jego granic, ale znajdują się w odległości ok. 300,0 m od obszarów realizowanego i przewidzianego do realizacji uzbrojenia.

II. Gmina nie posiada dokumentu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ww ustawy tj. zatwierdzonej uchwałą analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże przedmiotowy plan został sporządzony na podstawie dokumentu Studium, w którym, dla potrzeb niniejszego planu, zbadano punktowo zastane uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej i zdiagnozowano aktualność przyjmując powiększenie terenów inwestycyjnych.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy o których mowa art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy, przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego, która określa dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięcioletniego okresu. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie nie przewyższają dochody przy założeniu, że dla tego okresu nie wystąpią realne koszty, które pojawiają się w przypadku realizacji infrastruktury technicznej. W ww prognozie po stronie wpływów odnotowano wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju i urbanizacji obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym i systematycznym wpływem budżetowym.

Plan nie generuje kosztów z tytułu przeprowadzenia scaleń bowiem obejmuje obszar tylko jednej działki.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także powyższe wnioski wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew zatwierdzonego 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.) określonych w art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ww ustawą, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych może być przedmiotem uchwalenia.

Stwierdzenie, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Bledzew obejmujący dz. 854, nie narusza ustaleń studium określone zostało w uchwale Nr XXV/141/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 lipca 2016 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BLEDZEW
Mieczysław Wirszyc
Mieczysław Wirszyc