

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Bledzew
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
pomiędzy miejscowością Popowo a drogą ekspresową S3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr XIX/172/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy m. Popowo, a drogą ekspresową nr S-3, uchwała się co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy miejscowością Popowo a drogą ekspresową S3.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „działce” - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków i wiat, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) „planie” - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania mierzone właściwymi jednostkami, określonymi w przepisach odrębnych.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu.

4. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew, przyjętego uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.

5. Plan obejmuje obszar na wschód od miejscowości Popowo w rejonie linii kolejowej nr 367, dawnej drogi krajowej nr 3 oraz drogi ekspresowej S3 o powierzchni ok. 130 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **PU**;

- 3) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
 - 4) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
 - 5) tereny infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **T**;
 - 6) teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - 7) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 8) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 9) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
 - 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.
6. Na obszarze objętym planem:
- 1) nie określa się:
 - a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się, że wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi i klatkami schodowymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę rowów melioracyjnych oraz ich skanalizowanie.

§ 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się stanowisko archeologiczne Popowo Nr 3, AZP 49-14/17 – obozowisko-paleolit schyłkowy, punkt osadniczy-wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa-nowożytność, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 4. W zakresie sieci elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć:

- 1) wyznacza się korytarz techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV – po 40m na stronę od osi linii, w obrębie którego:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej linii 400kV oraz budowę nowej linii 400kV,
 - b) nakazuje się, aby uciążliwość wynikająca z funkcjonowania linii 400kV po przebudowie, rozbudowie oraz budowie nowej zawierała się wyłącznie w granicach korytarza,
 - c) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania w sposób zagrażający funkcjonowaniu linii 400kV,
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków i pomieszczeń na pobyt stały ludzi;
- 2) wyznacza się korytarz techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii

elektroenergetycznej 110kV – po 11m na stronę od osi linii, w obrębie którego:

- a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej linii 110kV oraz budowę nowej linii 110kV,
- b) nakazuje się, aby uciążliwość wynikająca z funkcjonowania linii 110kV po przebudowie, rozbudowie oraz budowie nowej zawierała się wyłącznie w granicach korytarza,
- c) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania w sposób zagrażający funkcjonowaniu linii 110kV,
- d) zakazuje się lokalizacji budynków i pomieszczeń na pobyt stały ludzi.

§ 5. Ustala się granicę strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii kolejowej nr 267 Zbąszynek – Gorzów przyległej do granic planu – o szerokości 20m, w obrębie której nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 6. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami **KDG** i **KDZ**.

§ 7. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ustaleń szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wyłącznie jako podziemnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakazuje się do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do własnych oczyszczalni ścieków;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód popłucznych z własnych ujęć wód do gruntu, wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie i retencjonowanie na własnym terenie;
 - b) zakazuje się zmian ukształtowania terenu powodujących spływ powierzchniowy na działki sąsiednie;
 - c) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej, urządzeń i sieci melioracji wodnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakazuje się do kolejowych obiektów odwodnieniowych znajdujących się poza obszarem objętym planem;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną, w tym źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się z sieci gazowej,
 - b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;
- 9) ustala się czasowe gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami.

§ 8. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**.

2. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10m,
 - b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 6m;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat o kącie nachylenia połąci 5° do 45°,
 - c) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% głównej części budynku, a wysokość 50% budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 1000m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział na mniejsze działki z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokość frontów nowo projektowanych działek od 15m do 45m;
- 2) ustala się powierzchnię działek od 1000m² do 2900m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW3** 90° z tolerancją 10°.
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują w przypadku projektowania działek z przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się z terenów dróg oznaczonych symbolami **KDZ** i **KDW3**;
- 2) zakazuje się z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**.

8. Nakazuje się zapewnić minimalnie 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku

planu symbolem **PU1, PU2, PU3 i PU4**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków maksymalnie 20 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 30 m
- 5) ustala się dachy:
 - a) o kącie nachylenia maksymalnie 30°,
 - b) w odcieniach czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego.

4. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 5000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział na mniejsze działki z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) ustala się szerokość frontów nowo projektowanych działek minimalnie 10 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 5000m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 30°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują w przypadku projektowania działek z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się z terenów dróg oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD1 i KDD2**;
- 2) dopuszcza się z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDW2**;
- 3) zakazuje się z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**.

7. Nakazuje się zapewnić:

- 1) minimalnie 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 1000m² powierzchni użytkowej;
- 2) minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania.

§ 11. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3 i R4**, dla których:

- 1) ustala się działalność rolniczą związaną z uprawą i wypasem;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, które wymagają trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej, za wyjątkiem słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV i 110kV w granicach korytarzy technicznych wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 90% powierzchni działki.

§ 12. Wyznacza się tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1** i **ZL2**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, które wymagają trwałego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 90% powierzchni działki.

§ 13. Wyznacza się tereny infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **T1** i **T2**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej i technicznej maksymalnie 40 m;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 5% powierzchni działki.

§ 14. Wyznacza się teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga główna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 15. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga zbiorcza;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 16. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolami **KDL**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

§ 17. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**, dla których:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową - droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 18. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2** i **KDW3**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chycina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola dąbrowa, Stary Dworek, Templewo przyjętego uchwałą Nr LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chycina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewo.

§ 20. W granicach planu obowiązuje decyzja wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 stycznia 2018 r. (**znak: ...**) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia (...) ha gruntów rolnych klasy RIIIb na cele nierolnicze, oznaczonych na rysunku planu. *[PROCEDURA W TOKU]*

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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