

Uchwała Nr
Rady Gminy w Bledzewie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie Jeziora Długie**

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), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XIX/171/20 Rady Gminy w Bledzewie z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Długie w obrębie ewidencyjnym Chycina, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wodnej w Bledzewie, zwany dalej „planem”.

2. Stwierdza się, że niniejszy 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.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew,
- 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 – plik zawierający dane przestrzenne dotyczące planu.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 110 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków i wiat,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym.

§3. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obiektów, terenów i obszarów,
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak występowania uwarunkowań powodujących konieczność scalenia lub podziałów nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu,

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się przebudowę budynków, istniejących w chwili wejścia w życie planu, wykraczających poza linię zabudowy,
- 3) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych,
- 4) ustala się iż wymagania geometrii dachu i materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, zadaszeniami oraz wejściami,
- 5) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych o wysokiej trwałości: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, stal, szkło, beton architektoniczny,
- 6) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, żeliwo, miedź,
- 7) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży, czerwieni. Zakazuje się stosowania barw jaskrawych,
- 8) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku skablowania linii napowietrznej ograniczenia dotyczące zabudowy przestają obowiązywać.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń do środowiska substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta,
- 3) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy rekreacyjno - wypoczynkowej,
- 4) z uwagi na fakt iż cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry” obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

§6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu są zlokalizowane i oznaczone na rysunku stanowiska archeologiczne. W przypadku prowadzenia inwestycji w granicach stanowiska należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości,
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 400 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°,
- 3) parametry działek określone w pkt 2) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz parkowania pojazdów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu planu z dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
- 3) w przypadku lokalizacji funkcji ogólnodostępnej ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych.

§10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w graniach całego planu z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie. Zakazuje się zmian ukształtowania terenu powodujących spływ powierzchniowy na działki sąsiednie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **MN1, MN2, MN3 i MN4**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 50% powierzchni działki,
- 3) dopuszcza się wyłącznie zabudowę w formie wolnostojącej,
- 4) ustala się nakaz lokalizacji kalenicy głównej budynku prostopadłe lub równoległe do przyległej drogi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 6 m dla budynków z dachami o kącie nachylenia połaci do 30°
 - b) maksymalnie 9 m dla budynków z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°,
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5
- 3) ustala się:
 - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 50°,
 - b) dachy do nachylenia połaci powyżej 25° należy kryć dachówką lub blachodachówką w jednolitym kolorze ceglonym;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkaniowych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz maksymalnie 50% wysokości budynku.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub publicznych ciągów pieszo – jezdnych.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1000 m².

§13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku symbolami **ML1, ML2, ML3, ML4, ML5, ML6, ML7, ML8, ML9 i ML10**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 70% powierzchni działki,

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 4 m dla budynków z dachami o kącie nachylenia połaci do 30°
 - b) maksymalnie 7 m dla budynków z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°,
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,4
- 3) ustala się:
 - a) dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 50°,
 - b) dachy do nachylenia połaci powyżej 25° należy kryć dachówką lub blachodachówką w jednolitym kolorze ceglonym.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub publicznych ciągów pieszo – jezdnych, za wyjątkiem drogi KDZ.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 500 m².

§ 14. 1. Wyznacza się tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5 i ZL6**.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury które nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 15. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2, ZN3 i ZN4**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację zieleni naturalnej,
- 2) dopuszcza się prowadzenie ekstensywnej gospodarki rolnej – wypas zwierząt,
- 3) na terenie ZN4 dopuszcza lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku,
- 4) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej o wysokości maksymalnie 10 m.

§ 16. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4, R5 i R6**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności rolniczej,
- 2) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej o wysokości maksymalnie 12 m.

§ 17. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **W1, W2 i W3**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki wodnej
- 2) dopuszcza lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości maksymalnie 10 m.

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

- 1) ustala się lokalizację drogi zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu,
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 12 m.

§ 19. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2 i KDD3**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu,
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 12 m.

§ 20. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4, KDW5** dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg dojazdowych;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 12 m.

§ 21. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ1 i KPJ2**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg dojazdowych;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 12 m.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 22. Dla ha gruntów rolnych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr z dnia..... na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

Przewodniczący Rady Gminy