

Uchwała Nr
Rady Gminy w Bledzewie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy drodze 1341F
w obrębie Chycina, gmina Bledzew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), 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 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXXIX/336/22 Rady Gminy w Bledzewie z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy drodze 1341F w obrębie Chycina, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy drodze 1341F w obrębie Chycina, gmina Bledzew, 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 1:2000 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 – zawierający dane przestrzenne.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,9 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) ustala się iż wymagania geometrii dachu i materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, zadaszeniami oraz wejściami;
- 3) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży, czerwieni. Zakazuje się stosowania barw jaskrawych;
- 4) 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 mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 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) 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°;
- 2) parametry działek określone w pkt 1) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów 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 nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde mieszkanie,
- 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. Ustalenie nie dotyczy parkingów posiadających mniej niż 6 miejsc do parkowania.

§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 lub ujęć indywidualnych;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób indywidualny;
- 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;
- 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 za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, 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 wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** i **4MNW**, dla których:

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 9 m dla budynków oraz maksymalnie 6 m dla pozostałej zabudowy;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;

- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 22° do 50°, pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
 - 4) dopuszcza się dachy płaskie, kryte dowolnym materiałem, na parterowych częściach budynków mieszkaniowych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz posiadających maksymalnie 50% jego wysokości.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę:
- 1) terenu 1MNW z drogi 1KR,
 - 2) terenu 2MNW z drogi 2KR,
 - 3) terenu 3MNW z drogi 3KR,
 - 4) terenu 4MNW z drogi 4KR.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1000 m².
- § 20. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR** i **4KR**, dla których:
- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
 - 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

§ 23. W granicach niniejszego planu traci moc uchwała Nr XXXIV/288/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Jeziora Długie

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

Przewodniczący Rady Gminy