**UCHWAŁA NR XLIX/603/23**
**RADY GMINY BLEDZEW**

z dnia 27 lipca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/314/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/401/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 9 maja 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina.

## Rozdział 1.
## Ustalenia wstępne

**§ 1.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu zielonym – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe składające się z warstw umożliwiających na nim uprawę roślinności;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;

3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz wyrysem 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 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 2,7ha, w granicach którego ustala się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW** i **2MNW;**

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się:

a) zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków,

b) zasad kształtowania krajobrazu,

c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

e) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary osuwania się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne

**§ 2.** W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

1) dopuszcza się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **1MNW** i **2MNW**, zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;

2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, zadaszeń, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych,

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych na osobno wydzielonych działkach z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem **pkt 4**;

4) nakazuje się lokalizację nowych sieci elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią.

**§ 3.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, dla którego obowiązują ustalenia odrębne;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) ustala się, że tereny na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 4.** Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych do drogi gminnej przyległej do południowej granicy planu.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe

**§ 5.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW** i **2MNW**.

2. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się intensywność zabudowy do 0,6;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10m,

b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 6m;

2) ustala się dachy:

a) o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600m². Ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

5. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

1) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;

3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych;

4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;

5) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się dojazd:

a) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR**,

b) z drogi gminnej przyległej do granicy planu.

2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 lokal mieszkalny.

**§ 6.** Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego:

1) ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;

2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

## Rozdział 4.
## Ustalenia końcowe

**§ 7.** 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 15%.

**§ 8.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Bledzew

**Tadeusz Przybyłka**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/603/23

Rady Gminy Bledzew

z dnia 27 lipca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**
**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Bledzew rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/603/23

Rady Gminy Bledzew

z dnia 27 lipca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Bledzew rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina, brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w związku z realizacją ustaleń planu, w związku z czym:

1) nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

2) nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/603/23

Rady Gminy Bledzew

z dnia 27 lipca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Zbiór danych przestrzennych do planu**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Bledzew przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

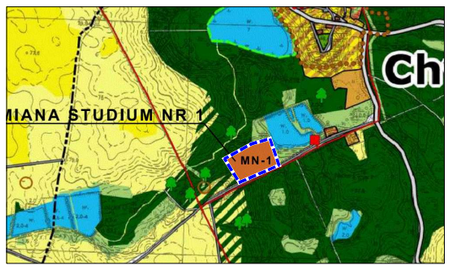
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CHYCINA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIX/603/23 RADY GMINY BLEDZEW Z DNIA 27 LIPCA 2023 R.




**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BLEDZEW**

*(Uchwała Nr XLVI/401/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 9 maja 2023 r.)*




GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MN-1 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

*Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000 wykonana w układzie współrzędnych ETRS89/Poland CS2000 zone 5 pozyskana z państwowego zasobu geodezyjengo i kartograficznego (identyfikator: GN.6642.944.2022_0803_P, data wykonania kopii: 29.11.2022 r.)*

**SKALA 1:1000**

0 10 25 50 100 m

## LEGENDA

1) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 10m — WYMIAROWANIE W METRACH

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH
- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

*UWAGA!*
*Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Obry".*