



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 12 marca 2014 r.

Poz. 670

### UCHWAŁA NR XLV/261/14 RADY GMINY BLEDZEW

z dnia 19 lutego 2014r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Bledzew nr LIII/402/10 z dnia 10 listopada 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo, Rada Gminy Bledzew uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Bledzew nr XVIII/134/2000 z dnia 28 września 2000r.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Bledzew o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Bledzew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalny obszar posadowienia budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy dojazdów i dojść do budynków, sieci uzbrojenia terenu w tym inwestycji celu publicznego z zakresu sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnych części budynków i budowli znajdujących się poniżej poziomu otaczającego terenu. Od strony dróg żadna z części budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż: okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, galeria – 1,5 m; taras,

schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – o więcej niż odległość wynikająca z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;

- 3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 8) **szyldzie** – należy przez to rozumieć znak oznaczający siedzibę przedsiębiorcy lub miejsce świadczenia usług;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu do górnej powierzchni najwyżej położonego punktu dachu budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z przeznaczeniem terenów oznaczonym symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 4. Na obszarze objętym planem, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/ZP**, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: teren zabudowy usługowej w zieleni urządzonej,
- 2) dopuszczalne: funkcja mieszkalna w budynku usługowym, boiska i urządzenia sportowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe, obiekty małej architektury i oświetlenie terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu;
- 3) nakaz lokalizacji obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:
  - a) wolnostojących reklam,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
  - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) zakazy, o których mowa w pkt. 5 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się sytuowanie szyldów o maksymalnej powierzchni 2 m<sup>2</sup>;
- 9) zakaz sytuowania reklam.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz zastosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o zróżnicowanym składzie gatunkowym i wysokości od strony dróg publicznych;
- 8) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich;
- 10) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 11) nakaz rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych przed rozpoczęciem inwestycji.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach występowania historycznych warstw kulturowych związanych ze stanowiskami archeologicznymi, którymi są:
  - a) stanowisko archeologiczne nr 77 w m. Templewo nr 36 na obszarze AZP 51-13 – ślad osadnictwa pradziejowego i punkt osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza i późnego średniowiecza,
  - b) stanowisko archeologiczne nr 91 w m. Templewo nr 46 na obszarze AZP 51-13 – osada z okresu późnego średniowiecza i punkt osadniczy z okresu nowożytności;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, nakaz uwzględnienia przepisów o ochronie zabytków.

**§ 8.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują tereny publiczne.

**§ 9.** Na terenie zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/ZP**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych oraz budynków garażowo-gospodarczych;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,10,
  - b) maksymalny – 0,30;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
- 5) maksymalny udział powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod funkcję mieszkalną – 30%,
- 6) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 13 pkt 4;
- 7) parametry projektowanej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych – dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków garażowo-gospodarczych – dopuszcza się nie więcej niż 6,0 m,
  - c) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia garażowo-gospodarczego wbudowanego w budynek usługowy,
  - d) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,
  - e) w przypadku realizacji poszczególnych segmentów budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: powierzchni zabudowy, liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej,
  - f) dachy skośne, symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 30 do 50 stopni, z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych,
  - g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
  - h) nakaz stosowania pokrycia w barwach ciepłych i ciemnych – w kolorach brązu lub czerwieni,
  - i) dachy obiektu garażowo-gospodarczego dostosowane do dachu budynku usługowego.

**§ 10.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

**§ 11. 1.** W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) nowe podziały terenu pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;
  - 2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;
3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 12.** Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki;

- 2) dostęp do drogi publicznej wyłącznie z drogi powiatowej nr 1269F relacji Templewo – Wielowieś zlokalizowanej na dz. o nr ewid. 437/1;
- 3) zakaz realizacji zjazdów indywidualnych bezpośrednio na drogę wojewódzką nr 137 i drogę powiatową nr 1269F;
- 4) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż:
  - a) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - b) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 36 stanowisk postojowych w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
  - c) na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 50 stanowisk postojowych, w tym 6 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z urządzeniami elektroenergetycznymi, nakaz ich przebudowy w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, a po wykonaniu kanalizacji sanitarnej obowiązek podłączenia do kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej posesji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) lokalizację stacji transformatorowej słupowej z dostępem do drogi publicznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci, a do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu płynnego;
- 8) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 9) nakaz zapewnienia zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Ustala się 0% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

**§ 17. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

Przewodniczący Rady  
Jerzy Dawidowicz



**Załącznik Nr 2**

do Uchwały Nr XLV/261/14

Rady Gminy Bledzew

z dnia 19 lutego 2014r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY BLEDZEW**

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo – działka nr 435.wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Bledzew rozstrzyga co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Bledzewa z dnia 23.08.2013 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03.07.2013 2013 r. , do 24.07.2013 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY***Jerzy Dawidowicz*.....  
Przewodniczący

Rady Gminy Bledzew

**Załącznik Nr 3**  
do Uchwały Nr XLV/261/14  
Rady Gminy Bledzew  
z dnia 19 luty 2014 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BLEDZEW

w sprawie: sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo – działka nr 435, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rada Gminy Bledzew rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. W zakresie istniejącej zabudowy zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój infrastruktury, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie istniejącej zabudowy określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

**PRZEWODNICZĄCY**  
RADY GMINY  
.....  
Jerzy .....  
Przewodniczący  
Rady Gminy Bledzew