



- Modernizacja stacji uzdatniania wody i wymiana sieci w m. Zemsko,
  - Wymiana sieci wodociągowych w m. Templewo, Goruńsko i Sokola Dąbrowa,
  - Budowa sieci przesyłowej Goruńsko – Chycina,
  - Modernizacja stacji uzdatniania wody i wymiana sieci wodociągowych w m Bledzew, Templewko, Stary Dworek;
- 8) Melioracja:
- Inwentaryzacja melioracji szczegółowych,
  - Opracowanie odtworzenia melioracji szczegółowych,
  - Utworzenie spółki melioracyjnej,
  - Prace odtworzeniowe i konserwacyjne melioracji szczegółowej;
- 9) Rozwój bazy turystycznej:
- Ocena stopnia wykorzystania istniejących obiektów infrastruktury turystycznej,
  - Analiza potrzeb i opracowanie koncepcji rozwoju bazy turystycznej,
  - Opracowanie programu uwzględniającego inicjatywy mieszkańców i politykę władz gminy,
  - Organizowanie imprez przyciągających turystów,
  - Podjęcie działań zmierzających do przedłużenia sezonu turystycznego,
  - Pomoc poprzez szkolenia, kursy, doskonalenie zawodowe,
  - Kompleksowa promocja oferty turystycznej gminy,
  - Pomoc w pozyskaniu środków,
  - Komunalizacja brzegów jezior, swobodny dostęp do wody;
- 10) Przeciwdziałanie zaśmiecaniu lasów, przydrożnych rowów i wód:
- Opracowanie gminnego programu gospodarki odpadami (zadanie nieaktualne ze względu na zmianę przepisów prawa),
  - Zaopatrzenie wszystkich miejscowości w gminie w pojemniki do segregacji śmieci,
  - Ustawienie koszy na śmieci przy głównych ciągach komunikacyjnych i przy kąpieliskach, miejscach biwakowych, parkingach,
  - Edukacja mieszkańców dotycząca potrzeby segregacji śmieci,
  - Zlokalizowanie i uprzątniecie śmieci np. w lasach, przydrożnych zadrzewieniach, rowach, obrzeżach wód,
  - Zwiększenie kontroli na zbiornikach wodnych i kąpieliskach,
  - Ustawienie tablic informacyjnych,
  - Stosowanie zachęt dla ludności aby „wyprodukowane” śmieci wywoziła na zorganizowane wysypisko;
- 11) Rozwój życia kulturalnego:
- Reaktywowanie działalności GOK,
  - Komputeryzacja bibliotek;
- 12) Profilaktyka szkolna:
- Utworzenie etatów pielęgniarek w szkołach,
  - Utworzenie gabinetu pielęgniarskiego;
- 13) Organizacja stacji paliw:
- Stosowanie zachęt ekonomicznych dla uruchamiających stację paliw,
  - Uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego miejsc pod stacje paliw,
  - Uruchomienie stacji paliw;
- 14) Rewaloryzacja obiektów zabytkowych:
- Przygotowanie dokumentacji technicznej określającej stan i stopień zniszczenia obiektu,
  - Stworzenie dogodnych warunków dla osób mogących poprawić stan tych obiektów np. remonty,
  - Ustalenie stanu prawnego poszczególnych obiektów,
  - Edukacja społeczeństwa w zakresie poszanowania dóbr kultury,
  - Ustalenie form i źródeł pozyskania środków finansowych na renowację obiektów i ich



- otoczenia,
  - Zabezpieczenie obiektów zabytkowych przed kradzieżą, pożarem, zniszczeniem,
  - Uprzątnięcie zaniedbanych cmentarzy i zabezpieczenie przed dalszą dewastacją,
  - Egzekwowanie prawa dotyczącego ochrony dóbr kultury;
- 15) Gazyfikacja gminy:
  - Lobbing na rzecz gazyfikacji gminy,
  - Budowa sieci gazowej na terenie gminy;
- 16) Koncepcja rozwoju gospodarczego gminy:
  - Analiza możliwości obecnych, opracowanie programu promującego tworzenie nowych miejsc pracy,
  - Pozyskanie i przygotowanie terenów dla potrzeb działalności gospodarczej,
  - Prowadzenie działalności marketingowej obejmującej wolne obiekty gminne,
  - Stworzenie systemu zachęt ekonomicznych i ich realizacja,
  - Wspieranie i promowanie inicjatyw mających na celu stworzenie nowych miejsc pracy;
- 17) Poprawa komunikacji lokalnej:
  - Wnioskowanie o dostosowanie kursów do potrzeb mieszkańców,
  - Uruchomienie komunikacji prywatnej;
- 18) Uporządkowanie gospodarki zasobami wodnymi:
  - Opracowanie programu gospodarki zasobami wodnymi,
  - Realizacja programu gospodarki zasobami wodnymi;
- 19) Rozwój bazy sportów wodnych:
  - Ocena stopnia wykorzystania istniejących obiektów sportów wodnych,
  - Analiza potrzeb i opracowanie koncepcji rozwoju bazy,
  - Opracowanie programu uwzględniającego inicjatywy mieszkańców i politykę władz gminy,
  - Organizowanie imprez przyciągających turystów,
  - Podjęcie działań zmierzających do przedłużenia sezonu turystycznego,
  - Pomoc poprzez szkolenia, kursy, doskonalenie zawodowe,
  - Kompleksowa promocja oferty turystycznej,
  - Pomoc w pozyskaniu środków,
  - Rozwijanie współpracy z gminami nadobrzezańskimi;
- 20) Uregulowanie prawa własności w gminie:
  - Wystąpienie gminy do ustawodawcy o zmianę przepisów;
- 21) Wzrost poziomu wykształcenia:
  - Wzrost poziomu nauczania w szkołach,
  - Opracowanie programu stypendialnego,
  - Dofinansowanie biletów, internatów młodzieży uczącej się w szkołach ponadgimnazjalnych,
  - Stworzenie odpowiednich warunków do pozyskania nauczycieli j. obcych,
- 22) Rozwój budownictwa komunalnego:
  - Zbilansowanie społecznych potrzeb mieszkaniowych,
  - Opracowanie programu rozwoju i wspierania budownictwa,
  - Przygotowanie warunków ekonomicznych pod budownictwo i ich realizacja,
  - Budowa mieszkań komunalnych;
- 23) Kształtowanie świadomości ekologicznej społeczności lokalnej:
  - Przygotowanie programów ekologicznych,
  - Edukacja poszczególnych grup wiekowych - dzieci, młodzieży, a przez nich dorosłych,
  - Zaangażowanie i zainteresowanie organizacji społecznych i stowarzyszeń w sprawy ochrony środowiska i dóbr kultury,
  - Kształtowanie świadomości wśród mieszkańców w zakresie ochrony zwierząt domowych, gospodarskich i dzikich,



- Organizowanie kursów, gier, konkursów propagujących np. rolnictwo proekologiczne, zdrowy tryb życia;
  - 24) Organizacja mieszkań funkcyjnych:
    - Zbilansowanie społecznych potrzeb mieszkań funkcyjnych,
    - Opracowanie programu rozwoju i wspierania tworzenia mieszkań funkcyjnych,
    - Przygotowanie mieszkań funkcyjnych;
  - 25) Poprawa stanu zdrowotnego mieszkańców gminy:
    - Raport o stanie zdrowia społeczności lokalnej,
    - Sporządzenie informacji o służbie zdrowia,
    - Zapewnienie dostępu do specjalistów,
    - Utworzenie gabinetu rehabilitacyjnego,
    - Zorganizowanie opieki geriatrycznej;
  - 26) Poprawa wyposażenia w środki przeciwpożarowe:
    - Zakup samochodów gaśniczych,
    - Budowa zbiorników przeciwpożarowych,
    - Zakup sprzętu przeciwpożarowych oraz umundurowania;
  - 27) Poprawa gospodarki istniejącymi zadrzewieniami:
    - Zinventaryzowanie zadrzewień,
    - Opracowanie planu urządzania zadrzewień w gminie,
    - Utrzymanie zadrzewień;
  - 28) Przeciwdziałanie skutkom wypalania:
    - Uświadamianie zagrożeń i szkodliwości wypalania łąk, pastwisk, ściemisk, nieużytków,
    - Sprawne OSP,
    - Budowa i remonty wież przeciwpożarowych,
    - Patrole lotnicze,
    - Patrole służb leśnych,
    - Egzekwowanie prawa zakazującego wypalania.
- Wśród innych zamierzeń inwestycyjnych gminy wskazać należy następujące przedsięwzięcia:
- Modernizacja oczyszczalni ścieków w Bledzewie,
  - Budowa kanalizacji sanitarnej na terenie gminy,
  - Modernizacja ujęć i stacji uzdatniania wody w Kleszczewie i Sokolej Dąbrowie,
  - Modernizacja stacji uzdatniania wody w Zemsku,
  - Wymiana sieci wodociągowej w miejscowościach: Templewo, Goruńsko, Kleszczewo, Nowa Wieś, Chycina i Stary Dworek,
  - Modernizacja stacji uzdatniania wody i wymiana sieci wodociągowej w Bledzewie, na Krylu, Dębowcu i Templewku.

## 9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Według rejestru gruntów ogólna powierzchnia ewidencyjna gminy wynosi 24 748 ha. Struktura własności gruntów według grup rejestrowych przedstawia się następująco:

- 1) grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 3 589 ha (14,50%) w tym:
  - grunty w trwałym zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 1 430 ha,
  - grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem gruntów Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 249 ha,
  - pozostałe grunty Skarbu Państwa – 1 910 ha;
- 2) grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste – 45 ha (0,18%), w tym:
  - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – 1 ha,



- grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób prawnych – 16 ha,
- grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób – 28 ha;
- 3) grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 360 ha (1,45%), w tym:
  - grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwałe zarząd – 348 ha,
  - pozostałe grunty – 12 ha;
- 4) grunty osób fizycznych – 7 635 ha (30,85%), w tym:
  - grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 7 121 ha,
  - grunty osób fizycznych niewchodzące w skład gospodarstw rolnych – 244 ha;
- 5) grunty spółdzielni – 4 ha (0,02%);
- 6) grunty kościołów i związków wyznaniowych – 24 ha (0,10%);
- 7) grunty powiatów – 119 ha (0,48%);
- 8) grunty województw – 12 ha (0,05%);
- 9) grunty spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i innych podmiotów – 13 230 ha (53,22%).

## 10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

### 10.1. Obszary chronionego krajobrazu

Na terenie gminy Bledzew obszary chronionego krajobrazu ustanowione zostały na podstawie Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 47, poz. 820). W skład obszarów chronionego krajobrazu wchodzi: „Dolina Obry”, „8B-Dolina Jeziornej Strugi” i „Pojezierze Lubniewicko-Sulecińskie”.

Obszary chronionego krajobrazu obejmują tereny chronione ze względu na wyróżniające walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe oraz zróżnicowane ekosystemy, odznaczające się niewielkim stopniem zniekształcenia środowiska przyrodniczego, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem lub istniejące albo odtwarzane korytarze ekologiczne. Od parków krajobrazowych różnią się większą dopuszczalnością działań gospodarczych, które ogranicza jedynie konieczność zachowania w równowadze istniejących walorów.

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Obry” położony jest w gminach: Bledzew, Międzyrzecz, Pszczew i Skwierzyna. Obejmuje powierzchnię 9 259 ha, w tym w granicach gminy Bledzew – 4 371 ha. Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 2304) czynna ochrona ekosystemów Obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk Bruzdy Zbąszyńskiej.

Na terenie Obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;



- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 6) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz, o którym mowa w pkt 6, nie obowiązuje w granicach administracyjnych gminy Bledzew, w obrębach ewidencyjnych: 0002 Stary Dworek, 0003 Bledzew i 0009 Chycina.

Obszar chronionego krajobrazu „8B-Dolina Jeziornej Strugi” położony jest w gminach: Bledzew, Sulęcín, Międzyrzecz, Pszczew i Skwierzyna. Obejmuje powierzchnię 5 708 ha, w tym w granicach gminy Bledzew – 500 ha. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005 r. Nr 9, poz. 172 z późn. zm.) obszar obejmuje wyróżniający się krajobrazowo tereny o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspakajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcją korytarzy ekologicznych.

Na terenie Obszaru chronionego krajobrazu „8B-Dolina Jeziornej Strugi” zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 6) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” położony jest w gminach: Bledzew, Sulęcín, Krzeszyce, Lubniewice, Sulęcín i Torzym. Obejmuje powierzchnię 13 579,70 ha, w tym w granicach gminy Bledzew – 317 ha. Zgodnie z Uchwałą Nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r. poz. 1516) czynna ochrona ekosystemów Obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych Pojezierza Łagowskiego.

Na terenie Obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;



- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwa;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 6) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybactwiej.

## 10.2. Użytki ekologiczne

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55) użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzeczka, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Na terenie gminy Bledzew użytki ekologiczne wprowadzone zostały pod ochronę na podstawie:

- 1) Rozporządzenia Nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44, poz. 554) – pozycje 1 – 16;
- 2) Rozporządzenia Wojewody Lubuskiego Nr 1 z 2004 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 3, poz. 68) – pozycja 17;
- 3) Uchwały Nr XIX/154/04 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 16 poz. 295) – pozycja nr 18.

Aktualnie obowiązującymi aktami prawnymi dotyczącymi użytków ekologicznych na obszarze gminy Bledzew jest:

- 1) Uchwała NR XXXV/207/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego
- 2) Uchwały Nr XIX/154/04 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 16 poz. 295) – pozycja nr 18.

**Tab. 10.2.1. Użytki ekologiczne na terenie gminy Bledzew**

Lp.	Nazwa użytku	Data utworzenia	Pow. [ha]	Obręb ewid.	Nr działek ewid.	Opis lokalizacji	Forma własności, rodzaj gruntów	Opis
1.	Jeziorna	3 maja 2002 r.	31,44	Templewo	498, 494/4, 500/1, 502/1	Nadleśnictwo Sulęcín, Leśnictwo Grochów oddz. 449cx, dx, hx; 441i,g,j; 451k, 452a,n; 442h.	Skarb Państwa Nadleśnictwo Sulęcín	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
2.	Nad Obrą	3 maja 2002 r.	18,89	Stary Dworek	2217/1, 2217/2, 2218/1, 2237/1,2 237/4, 2237/2, 2238/1, 2249/3,	Łąki i pastwiska położone w dolinie rzeki na północ i północny zachód od wsi Stary Dworek	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
3.	Przy Obrze	3 maja 2002 r.	3,33	Bledzew	2271/2, 2261, 2295	Obszar położony w dolinie Obrzy na południe od m. Stary Dworek	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDEW

4.	Narożnik	3 maja 2002 r.	1,77	Bledzew	2253	Obszar położony 3 km na północny zachód od m. Stary Dworek w kompleksie leśnym	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
5.	Torflowisko	3 maja 2002 r.	0,49	Bledzew	2293	Obszar położony ok. 300 m od osady Krzywokleszcz	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
6.	Na Lini	3 maja 2002 r.	3,18	Pniewo	2006, 2007	Obszar położony ok. 500 m na południe od szosy Skwierzyna-Kostrzyn na zachód od Skwierzyny	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
7.	Długie Torflowisko	3 maja 2002 r.	5,23	Pniewo	2063, 2064	Obszar położony ok. 1,7 km od szosy Skwierzyna-Kostrzyn na zachód od Skwierzyny	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
8.	Bagienko	3 maja 2002 r.	0,28	Goruńsko	2355/6	Obszar położony na zachód od wsi Gruńsko przylega do rzeczki Jordanka	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
9.	Suche Bagno	3 maja 2002 r.	0,56	Osiecko	20361	Obszar położony ok. 1,5 km od wsi Sokola Dąbrowa i ok. 2,5 km na wschód od wsi Osiecko	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
10.	Łąki	3 maja 2002 r.	10,04	Bledzew	2268, 2269, 2279/1, 2280	Obszar położony ok. 5 km na północny zachód od Bledzewa, na przedłużeniu doliny ze stawami rybnymi na Tymianach	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
11.	Przy Rowie	3 maja 2002 r.	7,33	Stary Dworek Bledzew	2258, 2270	Na północ od skrzyżowania dróg przeciwpożarowych nr 10 i 17 w centrum kompleksu leśnego	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk.
12.	Jeleniec	3 maja 2002 r.	4,91	Pniewo	2086, 2087	Na północ od skrzyżowania dróg przeciwpożarowych nr 10 i 17 w centrum kompleksu leśnego	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
13.	Bagno I	3 maja 2002 r.	2,37	Zemsko	87	Nadleśnictwo Międzyrzecz Leśnictwo Popowo oddz. 87i	Skarb Państwa Nadleśnictwo Międzyrzecz	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk



14.	Odnoga	3 maja 2002 r.	4,37	Popowo	82/2	Nadleśnictwo Międzyrzecz Leśnictwo Popowo oddz. 82g	Skarb Państwa Nadleśnictwo Międzyrzecz	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
15.	Bagno li	3 maja 2002 r.	2,89	Zemsko	86	Nadleśnictwo Międzyrzecz Leśnictwo Zemsko oddz. 86c	Skarb Państwa Nadleśnictwo Międzyrzecz	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
16.	Przy Lini	3 maja 2002 r.	1,06	Popowo	90	Nadleśnictwo Międzyrzecz Leśnictwo Popowo oddz. 90f	Skarb Państwa Nadleśnictwo Międzyrzecz	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
17.	Koło Młyna	29 stycznia 2004 r.	1,52	Sokoła Dąbrowa	2394/1	Obszar położony ok. 1 km na północ od wsi Nowa Wieś nad rzeczką Jordanka	Skarb Państwa Nadleśnictwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
18.	Użytek ekologiczny bez nazwy	26 lutego 2004 r.	0,82	Chycina 2	24/11	Nadleśnictwo Międzyrzecz Leśnictwo Chycina oddz. 24t	Skarb Państwa Nadleśnictwo Międzyrzecz	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk

Źródło: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.

### 10.3. Pomniki przyrody

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55) pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie.

Na terenie gminy Bledzew objęte ochroną są 43 pomniki przyrody.

**Tab. 10.3.1. Pomniki przyrody na terenie gminy Bledzew**

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (jak w akcie prawnym o ustanowieniu)	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wys. [m]	Miejscowość	Opis lokalizacji
1.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	810	ok. 30	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz, obr. leśny Międzyrzecz, L-ctwo Chycina, oddz. 34 c. Rośnie ok. 500 m na pld. - zachód od wsi Chycina, za jeziorem Staw.
2.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	600	ok. 25	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz, obr. leśny Międzyrzecz, L-ctwo Chycina, oddz. 47 f. Rośnie pomiędzy jeziorami Chycina i Długie.
3.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	630	ok. 23	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz, obr. leśny Międzyrzecz, L-ctwo Chycina, oddz. 47 m. Rośnie pomiędzy jeziorami Chycina i Długie.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDEW

4.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	312	ok. 25	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz, obr. leśny Międzyrzecz, L-ctwo Chycina, oddz. 50 j. Rośnie ok. 200 m na południe od drogi gminnej Chycina - Kleszczewo.
5.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./ zmieniona Uchwałą Nr XXXV/210/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r.	520	21,5	Sokola Dąbrowa	N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Sokola Dąbrowa oddz. 906b
6.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./	450	25	Sokola Dąbrowa	N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Sokola Dąbrowa
7.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./ zmieniona Uchwałą Nr XXXV/210/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r.	450	25	Bledzew	N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Sokola Dąbrowa oddz. 752a
8.	Sosna pospolita <i>Pinus sylvestris</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./ zmieniona Uchwałą Nr XXXV/210/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r.	295	22	Bledzew	N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Sokola Dąbrowa oddz. 684i
9.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./	480	23	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz, L-ctwo Chycina oddz. 34
10.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./	360	22	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz, L-ctwo Chycina oddz. 9
11.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./	460	25	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz, L-ctwo Chycina oddz. 46
12.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./	485	25	Templewo	Grunty rolne
13.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./	370	23	Sokola Dąbrowa	Zabudowa mieszkaniowa dz. nr ewid. 338/3
14.	Wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>	Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn.16.07.2007 r.)	220	25	Popowo	N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Białe Łaki Leśnictwo Popowo oddz. 207g.
15.	Wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>	Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn. 16.07.2007 r.)	240	26	Popowo	N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Białe Łaki L-ctwo Popowo oddz. 207g.
16.	Czereśnia ptasia <i>Prunus avium</i>	Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn. 16.07.2007 r.)	120	23	Popowo	N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Białe Łaki L-ctwo Popowo oddz. 261h

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



17.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn. 16.07.2007 r.)	360	28	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Międzyrzecz I-ctwo Chycina oddz. 9j		
18.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn. 16.07.2007 r.)	370	25	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Międzyrzecz L-ctwo Chycina oddz. 21c		
19.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn. 16.07.2007 r.)	750	23	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Międzyrzecz L-ctwo Chycina oddz. 34j		
20.	Skupienie drzew: 13 szt. dębów szypułkowych <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn. 16.07.2007 r.)	270 510	22 27	Chycina	N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Międzyrzecz L-ctwo Chycina oddz. 241		
21.	Powierzchniowy pomnik przyrody „Las nad źródłiskiem” o powierzchni 6,68 ha	Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn. 16.07.2007 r.)			region porośnięty drzewami i krzewami, zasiedlony przez różnorodne gatunki ptaków, gadów, ssaków	pow. 6,68 ha	Popowo	N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Białe Łaki L-ctwo Popowo oddz. 394a
22.	Stanowisko bluszczu pospolitego <i>Hedera helix</i> / rosnącego na robinii akacjowej na powierzchni 0,03 ha	Uchwała Nr XXXIX/297/05 Rady Gminy Bledzew z dn. 28.10.2005 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 9 poz. 204 z dn. 14.02.2006 r.) zmieniona Uchwałą Nr XXXV/209/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r.				pow. 0,03 ha	Pniewo	N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Pniewo oddz. 825j
23.	Sosna czarna <i>Pinus nigra</i>	Uchwała Nr XX/119/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 27.03.2012 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 04.04.2012 r. poz. 838)	225	21	Chycina			N-ctwo Międzyrzecz, L-ctwo Chycina oddz. 34j
24.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XX/119/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 27.03.2012 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 04.04.2012 r. poz. 838)	340	21	Chycina			N-ctwo Międzyrzecz, L-ctwo Chycina oddz. 50k
25.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	402	30	Goruńsko			Działka nr ewid. 253
26.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	303	25	Goruńsko			Działka nr ewid. 253
27.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	275	25	Goruńsko			Działka nr ewid. 253
28.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	301	25	Goruńsko			Działka nr ewid. 253
29.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	425	30	Goruńsko			Działka nr ewid. 253



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDEW

30.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	324	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
31.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	372	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
32.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	390	30	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
33.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	335	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
34.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	298	22	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
35.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	300	22	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
36.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	322	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
37.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	347	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
38.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	378	28	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
39.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	394	28	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
40.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	368	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
41.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	310	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
42.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	354	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253
43.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)	304	25	Goruńsko	Działka nr ewid. 253

Źródło: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.



## 11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze gminy wskazane zostały obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych wzdłuż krawędzi doliny Obry. Większość tych terenów zajmują lasy.

## 12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

### 12.1. Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy Bledzew znajduje się dwa udokumentowane złoża kopalin:

- złożo kruszywa naturalnego „Popowo I” (nr złoża KN 13946) o powierzchni 7,22 ha,
- złożo kruszywa naturalnego „Templewo” (nr złoża KN 2901) o powierzchni 4,75 ha.

### 12.2. Główne zbiorniki wód podziemnych

Gmina Bledzew położona jest poza zasięgiem występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce.

## 13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego w granicach gminy Bledzew wszystkie dotychczas ustanowione tereny i obszary górnicze zostały zniesione.

## 14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

### 14.1. Sieć komunikacyjna

#### *Powiązania zewnętrzne*

Gmina Bledzew położona jest w sieci dróg krajowych i wojewódzkich, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny województwa lubuskiego. Przez wschodnią część gminy przebiega droga ekspresowa S3 relacji Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Legnica – Bolków – Jelenia Góra – Jakuszyce (granica państwa), będąca jedną z kluczowych osi komunikacyjnych północ – południe, łączącej Śląsk z Pomorzem Zachodnim. W granicach gminy Bledzew zlokalizowane są ponadto częściowo dwa węzły drogowe „Skwierzyna Południe” i „Skwierzyna Zachód”, w których droga ekspresowa S3 łączy się z drogą krajową nr 24 relacji Pniewy – Wałdowice, przebiegającą przez północną część obszaru. Przez południową część gminy przebiega natomiast droga wojewódzkiej nr 137 relacji Słubice – Osno Lubuskie – Sulęcín – Międzyrzecz – Trzciel, zapewniająca powiązania gminy z miastem powiatowym i drogą ekspresową S3 na węzle drogowym „Międzyrzecz Zachód”.

Położenie gminy Bledzew w stosunkowo bliskim sąsiedztwie dróg krajowych zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną obszaru w skali kraju i regionu.

Powiązania zewnętrzne o charakterze międzygminnym zapewniają drogi powiatowe w relacjach Templewo – Wielowieś, Dębowiec – Nowa Wieś, Osiecko – Sokola Dąbrowa – Bledzew – Zemsko – Skwierzyna, Ociosna – Stary Dworek – Zemsko – Popowo, Popowo – Twierdzielewo – Rokitno, Sokola Dąbrowa – Goruńsko – Kursko – Pieski, Chycina – Gorzyca – Wojciechówek oraz Stary Dworek – Skwierzyna.



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

Przez wschodnią część gminy w układzie południkowym przebiega linia kolejowa nr 367 Zbąszynek – Gorzów Wlkp. z przystankiem kolejowym Popowo Skwierzynskie. Ponadto przez południowy fragment gminy przebiega nieczynna linia kolejowa nr 364 Wierzbno – Rzepin.

Najbliższy port lotniczy znajdują się w Babimoście (Port Lotniczy Zielona Góra – Babimost).

#### **Powiązania wewnętrzne**

Peryferyjne przebiegi dróg krajowych i wojewódzkich w granicach gminy Bledzew sprawiają, że wewnętrzny system komunikacyjny oparty jest przede wszystkim na sieci dróg powiatowych i gminnych. Droga krajowa nr 3 (S3), droga krajowa nr 24 i droga wojewódzka nr 137 stanowią istotne ciągi tranzytowe, nie służą natomiast zapewnieniu dostępności komunikacyjnej poszczególnych wsi.

**Tab. 14.1.1. Wykaz dróg krajowych na terenie gminy Bledzew**

Lp.	Nr drogi	Przebieg
1.	3 (S3)	Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Lubin – Legnica – Bolków – Jelenia Góra – Jakuszyce (granica państwa)
2.	24	Pniewy – Gorzyń – Skwierzyna – Wałdowice

Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Oddział w Zielonej Górze.

**Tab. 14.1.2. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie gminy Bledzew**

Lp.	Nr drogi	Przebieg
1.	137	Ślubice – Ośno Lubuskie – Sulęcín – Międzyrzecz – Trzciel

Źródło: Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze.

Podstawą powiązań gminy Bledzew z sąsiednimi miejscowościami jest układ dziesięciu dróg powiatowych. Sieć ta zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną siedziby gminy z niemalże wszystkich jednostek osadniczych obszaru. Główną osią komunikacyjną gminy w układzie południowym jest droga powiatowa nr 1344F relacji Bledzew – Goruńsko – Templewo, a w układzie równoleżnikowym droga powiatowa nr 1295F relacji Osiecko – Sokola Dąbrowa – Bledzew – Zemsko – Skwierzyna.

**Tab. 14.1.3. Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Bledzew**

Lp.	Nr drogi	Przebieg
1.	1269F	Templewo – granica powiatu (Wielowieś)
2.	1277F	granica powiatu (Dębowiec) – Nowa Wieś
3.	1295F	granica powiatu (Osiecko) – Sokola Dąbrowa – Bledzew – Zemsko – Skwierzyna
4.	1319F	Ociosna – Stary Dworek – Zemsko – Popowo
5.	1320F	droga krajowa nr 3 (Popowo) – Twierdzielewo – Rokitno
6.	1341F	Sokola Dąbrowa – Goruńsko – Kursko – Pieski
7.	1343F	Sokola Dąbrowa – Nowa Wieś – Templewo
8.	1344F	Bledzew – Goruńsko – Templewo
9.	1345F	Chycina – Gorzyca – Wojciechówek
10.	1350F	Stary Dworek – Skwierzyna

Źródło: Zarząd Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu.

Uzupełnienie układu dróg powiatowych stanowią drogi gminne, zapewniające obsługę wewnętrzną gminy. Drogi te wyposażone są w nawierzchnie bitumiczne, brukowe i gruntowe. Układ dróg gminnych dopełniony jest przez drogi wewnętrzne pełniące w systemie komunikacyjnym gminy rolę dojazdów do wsi, siedlisk i pól. Gęstość dróg znaczenia lokalnego jest wystarczająca dla zapewnienia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej gminy. Głównym mankamentem tych dróg są ich parametry techniczne, przede wszystkim szerokości pasa drogowego i jezdni oraz nie zawsze zadowalający stan techniczny nawierzchni.



Tab. 14.1.4. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Bledzew

Lp.	Miejscowość	Przebieg
1.	Bledzew	ul. Rynek (dz. nr 308)
2.	Bledzew	ul. Plac Wiosny Ludów (dz. nr 430)
3.	Bledzew	ul. Kościuszki (dz. nr 337)
4.	Bledzew	ul. 1 Maja (dz. nr 324)
5.	Bledzew	ul. Tylna (dz. nr 309)
6.	Bledzew	ul. Kościelna (dz. nr 398)
7.	Bledzew	ul. Górna (dz. nr 203)
8.	Bledzew	ul. Plac Klasztorny (dz. nr 195)
9.	Bledzew	ul. Rycerska (dz. nr 420)
10.	Bledzew	ul. Młyńska (dz. nr 371)
11.	Bledzew	ul. Krótka (dz. nr 308)
12.	Bledzew	ul. Wodna (dz. nr 296)
13.	Bledzew	ul. Piaskowa (dz. nr 278)
14.	Bledzew	ul. Nowa (dz. nr 272/1)
15.	Bledzew	ul. Podgórna (dz. nr 910/49)
16.	Bledzew	ul. Leśna (dz. nr 41/4)
17.	Bledzew	ul. Tymiany (dz. nr 938)
18.	Bledzew	droga Bledzew – Elektrownia (dz. nr 760)
19.	Bledzew	droga Bledzew – Popowo (dz. nr 813)
20.	Zemsko	zjazd z drogi 1295F do Zemska (dz. nr 92)
21.	Zemsko	droga równoległa do drogi 1319F (dz. nr 144/2)
22.	Zemsko	droga równoległa do drogi 1319F (dz. nr 81/5)
23.	Zemsko	droga Zemsko – Obra (dz. nr 53)
24.	Zemsko	z miejscowości Zemsko do lasu (dz. nr 181)
25.	Zemsko	zjazd z drogi 1295F do lasu (dz. nr 119)
26.	Zemsko	zjazd z drogi 1319F do drogi (dz. nr 144)
27.	Stary Dworek	droga Stary Dworek – Bledzewko (dz. nr 143)
28.	Stary Dworek	Stary Dworek z drogi 1319 F do lasu (dz. nr 126)
29.	Stary Dworek	zjazd z drogi 1350F do Katarzynek (dz. nr 158/2)
30.	Stary Dworek	zjazd z drogi 1350F do pól (dz. nr 121)
31.	Popowo	zjazd z drogi powiatowej 1319F do lasu (dz. nr 43)
32.	Popowo	zjazd z drogi powiatowej 1319F za miejscowością (dz. nr 83)
33.	Popowo	zjazd z drogi powiatowej 1319F przy hydroforni (dz. nr 68)
34.	Popowo	ul. „Kozia” do lasu (dz. nr 161)
35.	Popowo	droga równoległa do drogi 1319F (dz. nr 86)
36.	Popowo	zjazd z drogi powiatowej 1319F do lasu (dz. nr 137)
37.	Sokola Dąbrowa	droga równoległa do drogi 1295F (dz. nr 338/2)
38.	Sokola Dąbrowa	łącznik dróg 1295F i 000204F (dz. nr 336)
39.	Sokola Dąbrowa	zjazd z drogi 000204F do pól (dz. nr 33)
40.	Sokola Dąbrowa	zjazd z drogi 1343F do drogi (dz. 129)
41.	Sokola Dąbrowa	zjazd z drogi 1295F do lasu (dz. nr 109)
42.	Osiecko	droga Osiecko – Pniewo (dz. nr 216)
43.	Osiecko	droga Osiecko – Owczarnia (dz. nr 221)
44.	Osiecko	droga Osiecko – Nowa Wieś (dz. nr 220)
45.	Osiecko	zjazd z drogi powiatowej 1295F do lasu (dz. nr 224)
46.	Osiecko	zjazd z drogi powiatowej 1235F do miejscowości Kołczyn (214/1)
47.	Osiecko	zjazd z działki nr 214/1 do łąk (dz. nr 229)
48.	Goruńsko	zjazd z drogi powiatowej 1341F do Strużyn (dz. nr 92)
49.	Goruńsko	zjazd z drogi powiatowej 1344F – droga śliwkowa (dz. nr 28)
50.	Goruńsko	zjazd z drogi powiatowej 1341F do Nowej Wsi (dz. nr 194)
51.	Goruńsko	zjazd z drogi powiatowej 1341F do miejscowości (dz. nr 42)
52.	Goruńsko	zjazd z drogi powiatowej 1343F do miejscowości (dz. nr 279)
53.	Goruńsko	zjazd z drogi powiatowej 1341F do miejscowości (dz. nr 186)
54.	Chycina	zjazd z drogi powiatowej 1340F do miejscowości (dz. nr 162/1)
55.	Chycina	zjazd z drogi powiatowej 1340F do miejscowości (dz. nr 163/4)
56.	Chycina	zjazd z drogi powiatowej 1340F do Kleszczewa (dz. nr 176/3)



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

Lp.	Miejscowość	Przebieg
57.	Chycina	zjazd z drogi powiatowej 1344F do Chyciny (dz. nr 157)
58.	Nowa Wieś	droga Nowa Wieś – Bledzew (dz. nr 26)
59.	Nowa Wieś	droga Nowa Wieś – Goruńsko (dz. nr 40)
60.	Nowa Wieś	droga Nowa Wieś – Goruńsko (dz. nr 47)
61.	Nowa Wieś	droga Nowa Wieś – do Osiecka (dz. nr 7)
62.	Nowa Wieś	droga Nowa Wieś – do lasu (dz. nr 48)
63.	Nowa Wieś	zjazd z drogi powiatowej 1277F do Dębowca (dz. nr 477)
64.	Nowa Wieś	zjazd z drogi powiatowej 1343F do dz. nr 47 (dz. nr 158)
65.	Nowa Wieś	droga równoległa do drogi powiatowej 1343F (dz. nr 22/3)
66.	Nowa Wieś	droga Nowa Wieś – Kryl – Grochów (dz. nr 251)
67.	Templewo	droga równoległa do drogi powiatowej 1344F (dz. nr 301/2)
68.	Templewo	droga równoległa do drogi powiatowej 1344F (dz. nr 301/3)
69.	Templewo	droga równoległa do drogi powiatowej 1344F (dz. nr 301/4)
70.	Templewo	zjazd z drogi powiatowej 1344F do stacji kolejowej (dz. nr 297, 298, 305)
71.	Templewo	droga Templewo – Templewko (dz. nr 440/4)

Źródło: Urząd Gminy Bledzew.

Ponadto do kategorii dróg gminnych zaliczono następujące drogi:

- 1) w obrębie Pniewo drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 2, 4, 8/1, 8/2, 10, 14, 112, 113 i 114;
- 2) w obrębie Stary Dworek drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 106, 2, 120/2, 120/3, 123, 124, 125, 127/1, 27/2, 133, 134, 135, 136, 144/3, 144/14, 144/15, 145/2, 145/6, 147/11, 147/21, 147/22, 147/26, 154/6 i 158/7 oraz 83/2;
- 3) w obrębie Bledzew drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 25, 31, 39/22, 47, 51/1, 57, 60, 66, 74, 76, 85,4, 90, 127, 147, 180, 202/4, 222, 229/1, 237, 251/1, 258, 259/6, 262, 264/1, 265/3, 315, 321, 327, 331, 346, 376, 392, 452, 461, 463, 485/11, 485/14, 485/21, 491, 492, 506, 515, 520, 522, 528, 548, 553, 564, 579, 587/4, 591, 594, 598, 608, 617, 629, 652, 665, 674, 698, 713, 730, 741, 750, 757, 759/52, 808, 816, 839, 850, 851, 869, 880, 891/3, 902/3, 907, 910/21, 910/28, 910/32, 910/35, 910/38, 910/39, 910/41, 910/45, 910/47, 910/56, 910/66, 910/73, 912/2, 913/12, 927/2, 935, 940, 944, 945, 946, 949, 950, 952, 955, 1069, 1070, 1071, 1084 i 200/2 oraz 213/2;
- 4) w obrębie Zemsko drogi oznaczone do ewidencji gruntów numerami działek: 34, 70/11, 70/23, 70/29, 70/70, 70/109, 70/118, 81/4, 86/5, 86/8, 118, 129/2, 171, 187 i 228;
- 5) w obrębie Popowo drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 2, 3, 5, 6, 18, 19, 22, 26, 30/4, 35/3, 45, 46, 58/9, 58/33, 62, 84, 106, 113, 121, 123; 147, 152/2, 152/3, 186, 207/3, 224/3, 229/3,230 i 313 oraz 44/2;
- 6) w obrębie Osiecko drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 74/3, 215, 217, 219/27225, 226, 227, 228/1, 242/3, 243, 248/2, 248/14, 254, 255, 258, 260, 262,265,268,303 i 304;
- 7) w obrębie Sokola Dąbrowa drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 11, 25/4, 60, 62, 71, 72/1, 80/2, 82/1, 89/1, 91/3, 112, 117, 141/4, 176/6, 191, 196, 203, 204, 209, 221, 230, 231, 260, 290, 300, 301/6, 303, 307/1, 338/3 i 384;
- 8) w obrębie Goruńsko drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 3, 13, 15, 37, 39/4, 62/4, 69, 77, 89, 109,121,126,129, 135,139, 155, 176, 183/3, 218, 222, 237, 242/2, 242/3, 246/4, .251, 253, 260, 268, 269/3, 294, 295, 302/2, 302/5, 303, 311/2,329, 346/5, 346/18, 346/19, 352/2, 352/3, 354/20, 354/24, 354/27, 354/45, 355. 281/3 i 183/3;
- 9) w obrębie Chycina drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 90/5, 135/10,135/11,137/6,144/3, 158/3, 161, 164, 165, 166, 169, 170, 171, 172, 174, 175, 177/1, 177/3, 177/5, 178/1, 178/2,178/5, 191/5 i 207/1 oraz 207/34;
- 10) w obrębie Templewo drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 292, 294, 296, 301/5, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 317, 325/4, 367, 369, 371, 372, 373, 374, 390, 391, 393, 396, 397, 402, 404, 417, 418/6, 423, 425, 427, 428/1, 428/2, 430, 433,



- 437/2, 438, 440/17, 442, 444, 450/14, 450/17, 450/32, 450/38, 490, 495, 497, 501, 503, 506, 507 i 508;
- 11) w obrębie Nowa Wieś drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 31/1, 22/2, 64, 74, 79, 94, 111, 149, 180, 183, 187, 205, 232, 237, 247, 268/2, 280, 329, 399, 404, 418, 424, 431, 476/5, 480, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 498, 502, 505, 507 i 517/5.

#### 14.2. Zaopatrzenie w wodę

Zapotrzebowanie na wodę dla gminy Bledzew pokrywane jest z ujęć wód zlokalizowanych w miejscowościach Bledzew, Chycina, Dębowiec, Goruńsko, Kleszczewo, Kryl, Nowa Wieś, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewko i Zemsko. W pozostałych miejscowościach zaopatrzenie w wodę realizowane jest z ujęć indywidualnych.

#### 14.3. Odprowadzanie ścieków

Ścieki komunalne powstające na terenie gminy odprowadzane są istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej oraz wywożone taborem asenizacyjnym ze zbiorników bezodpływowych do oczyszczalni ścieków. Nieczystości płynne są również bezpośrednio oczyszczane w kilkudziesięciu indywidualnych przydomowych oczyszczalniach.

Na terenie gminy znajduje się oczyszczalnia ścieków administrowana przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Bledzewie, przy ul. Sportowej. Maksymalna przepustowość oczyszczalni wynosi 305 m<sup>3</sup> na dobę.

W pozostałych miejscowościach ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych lub odprowadzane są do przydomowych oczyszczalni ścieków.

Wody opadowe w większości na terenach odprowadzane są powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu.

#### 14.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz

##### *Elektroenergetyczna sieć przesyłowa*

Przez obszar gminy Bledzew przebiegają dwa fragmenty napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć:

- 1) o napięciu 400 kV relacji Plewiska – Krajnik, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80 metrów (po 40 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- 2) o napięciu 220 kV relacji Leśniów – Gorzów Wlkp., wzdłuż których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Linie te są ważnymi elementami sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwiają przesył mocy do stacji elektroenergetycznych 400/220/110 kV. Ze stacji energia elektryczna dostarczana jest, poprzez sieć dystrybucyjną (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), między innymi do odbiorców znajdujących się na terenie gminy Bledzew.

Aktualny plan inwestycyjny jak i plan rozwoju sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego przewidują dodatkowo budowę nowej elektroenergetycznej linii przesyłowej 2x400 kV relacji Baczyna – Plewiska. W przypadku istniejących linii przesyłowych 400 kV i 220 kV nie można także wykluczyć w przyszłości ewentualnej przebudowy tych linii na nowe linie wielotorowe, wielonapięciowe. Właścicielem sieci i urządzeń są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

##### *Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna*

W skład sieci dystrybucyjnej na terenie gminy Bledzew wchodzi linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji SE Gorzów Wlkp. (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW), linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji: tor 1: GPZ Skwierzyna (SKW) – GPZ Międzychód (MDH) oraz tor 2: GPZ Skwierzyna (SKW) – GPZ Międzyrzecz (MDR), stacja elektroenergetyczna DPZ Skwierzyna (GPZ), rozdzielnia sieciowa RS Goruńsko oraz napowietrzna i kablowa sieć średniego i niskiego napięcia. Źródłem zasilania terenów gminy w energię elektryczną są ponadto dwa GPZ



110/15kV zlokalizowane w Międzyrzeczu i Sulęcinie, skąd energia elektryczna liniami średniego napięcia 15 kV przesyłana jest do obiorców na terenie gminy. Linie z kierunku GPZ Sulęcina i Skwierzyna łączą się w rozdzielni sieciowej RS Goruńsko. Taki układ sieci zapewnia możliwość drugostronnego zasilania pętli w przypadku awarii.

Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji. Na terenie gminy zlokalizowanych jest ok. 50 stacji transformatorowych. W większości są to stacje słupowe. Moce słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV mieszczą się w granicach od 25 kVA do 250 kVA. Wraz ze wzrostem intensywności zabudowy wymagana będzie jednak modernizacja i rozbudowa sieci.

Zlokalizowane na terenie gminy linie elektroenergetyczne stwarzają ograniczenia inwestycyjne. Należy zachować przewidziane przepisami odrębnymi odległości zabudowy od linii i urządzeń elektroenergetycznych.

Dodatkowe źródło zasilania gminy w energię elektryczną stanowi Elektrownia Wodna Bledzew na rzece Obrze o mocy 1,6 MW.

### *Ciepłownictwo*

Na terenie gminy Bledzew gospodarka cieplna opiera się na indywidualnych, bądź lokalnych kotłowniach. Większość instalacji grzewczych na terenie gminy zasilana jest węglem i innymi paliwami stałymi. Ma to bezpośredni wpływ na jakość powietrza i jednocześnie rzutuje na znaczny udział „niskiej emisji” w emisji całkowitej zanieczyszczeń powietrza.

### *Gazociągi*

Przez południową część gminy Bledzew przebiega gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał-Europa o nominalnej wartości 8,4 MPa. System Gazociągów Tranzytowych Jamał-Europa na terytorium Polski jest częścią gazociągu biegnącego z Rosji, poprzez Białoruś i Polskę do Europy Zachodniej. Projekt SGT zakładał budowę dwóch nitek gazociągu DN 1400 o długości 684,7 km. Obecnie przekazana jest do eksploatacji północna nitka gazociągu z pięcioma tłoczniami gazu i stacjami pomiarowymi. Właścicielem polskiego odcinka SGT jest System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ SA. w Warszawie.

Gmina Bledzew zasilana jest w gaz ziemny wysokometanowy grupy E o składzie: metan (97,8%), etan, propan, butan (łącznie ok. 1%), azot (ok. 1%), dwutlenek węgla i reszta składników (ok. 0,2%). W zasięgu dystrybucyjnej sieci gazowej znajdują się miejscowości: Bledzew, Chycina, Goruńsko i Sokola Dąbrowa. Obszar zasilany jest ze stacji redukcyjnej pierwszego stopnia w Międzyrzeczu.

Na obszarze gminy znajdują się ponadto trzy zlikwidowane odwierty eksploatacji gazu: Wędrzyn-1, Wędrzyn-5, obr. Osiecko i Templewo-1, obr. Templewo.

### **14.5. Gospodarka odpadami**

Na terenie gminy Bledzew wprowadzona jest selektywna zbiórka odpadów. W miejscowości gminnej zlokalizowany jest punkt selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK), w którym przyjmowane jest szkło bezbarwne i kolorowe, odpady opakowaniowe z metali i tworzyw sztucznych oraz odpady opakowaniowe wielomateriałowe, papier i odpady opakowaniowe z papieru, metale, zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny, zużyte baterie i akumulatory,, zużyte opony oraz meble i inne odpady wielogabarytowe.

Gmina Bledzew jest członkiem Celowego Związku Gmin CZG-12. Zagospodarowaniem odpadów pochodzących z terenu gminy Bledzew zajmuje się Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Długoszynie, wskazany jako Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych.

Funkcjonujące w latach 1997-2010 składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w miejscowości Bledzew zostało zrehabilitowane.



#### 14.6. Telekomunikacja

Gmina Bledzew jest wyposażona w stacjonarną sieć telekomunikacyjną. Abonenci gminy obsługiwani są centralą automatyczną. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej w Bledzewie, Katarzynkach, Popowie, Osiecku i Templewie.

#### 15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. w granicach gminy Bledzew znalazły się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki:
  - budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Boryszynie i Pniewie;
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:
  - modernizacja drogi krajowej nr 24,
  - przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 137 relacji Słubice – Sulęcín – Międzyrzecz;
3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej:
  - linia napowietrzna WN-110 kV relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW), planowana do modernizacji celem zwiększenia przepustowości na odcinku od SE Gorzów ÷ słup rozgałęźny XSK; na odcinku słup rozgałęźny XSK – kier. GPZ Skwierzyna SKW linia planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,
  - budowa linii dwutorowej WN-110 kV stanowiącej zasilanie projektowanej stacji GPZ Skwierzyna II jako wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy;
4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:
  - zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
  - ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach,
  - odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,
  - modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
  - modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,



- wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,
- budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego.

Powyższe zadanie warunkuje konieczność niezbędnej rezerwacji terenu i zagospodarowania niebędącego w sprzeczności z tymi zadaniami.

#### **16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**

Dla rzeki Obry, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego obszar gminy Bledzew częściowo położony jest na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat).

Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, oraz lokalizowania nowych cmentarzy.



### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

#### 1.1. Wytyczne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., przyjętego Uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., dla gminy Bledzew wskazano następujące wnioski i rekomendacje:

1. Strefa przyrodnicza:
  - 1) Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
  - 2) Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
  - 3) Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
  - 4) Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych;
  - 5) Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków arosanitarnych;
  - 6) Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
  - 7) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
  - 8) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
2. Strefa społeczna:
  - 1) Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
  - 2) Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
  - 3) Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
  - 4) Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
  - 5) Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
  - 6) Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
  - 7) Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
  - 8) Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
  - 9) Rozwój ośrodków usługowych.
3. Strefa kulturowa:
  - 1) Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych (zespół kościelny w Nowej Wsi, elektrownia wodna w Bledzewie);
  - 2) Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
  - 3) Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;



- 4) Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii (zespół fortyfikacji Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego);
  - 5) Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych (zespół urbanistyczny Bledzewa);
  - 6) Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
  - 7) Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
  - 8) Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej (utworzenie ośrodka informacji turystycznej).
4. Strefa ekonomiczno-gospodarcza:
- 1) Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
  - 2) Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
  - 3) Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
  - 4) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
  - 5) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
5. Komunikacja i transport:
- 1) Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T;
  - 2) Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
  - 3) Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (modernizacja linii kolejowej nr 364 na odcinku Rzepin – Międzyrzecz);
  - 4) Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
  - 5) Wzrost dostępności transportu publicznego (przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 364 na odcinku Rzepin – Międzyrzecz);
  - 6) Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
  - 7) Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.
6. Infrastruktura techniczna:
- 1) Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
  - 2) Zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną, w szczególności linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia;
  - 3) Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
  - 4) Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
  - 5) Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
  - 6) Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych (budowa linii WN 110 kV stanowiącej zasilenie projektowanego GPZ Skwierzyna II poprzez wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy GPZ Międzychód – GPZ Skwierzyna – SE Gorzów);
  - 7) Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
  - 8) Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;



- 9) Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
  - 10) Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
  - 11) Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.
7. Strefa obronności i bezpieczeństwa:
- 1) Uwzględnienie stref ochronnych wokół terenów zamkniętych, lotnisk oraz dróg międzypoligonowych;
  - 2) Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;
  - 3) Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

### **1.2. Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej gminy**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe.

Na postawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę Studium wyznacza zasięgi rozwoju przestrzennego osadnictwa w obrębie poszczególnych sołectw – jednostek osadniczych, zobrazowany na planszy „Kierunki”. Rozwój odbywał się będzie poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a w dalszej kolejności na pozostałych obszarach zgodnie określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczono głównie w istniejących ciągach po jednej lub po obu stronach istniejących dróg obsługujących wsie (droga wojewódzka, powiatowe i gminne), w których istnieje lub będzie realizowana podstawowa sieć infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka. Osadnictwo rozwijać się będzie na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. W pierwszej kolejności nowa zabudowa lokalizowana będzie na glebach niskiej klasy bonitacji.

Studium kontynuuje dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew wynikające z przyjętej w obowiązujących dokumentach planistycznych struktury funkcjonalno-przestrzennej. W zakresie przeznaczenia terenów w niniejszej edycji studium dokonano częściowej weryfikacji ustaleń dla wybranych obszarów. Wynikają one z konieczności dostosowania polityki przestrzennej do zmieniających się uwarunkowań, potrzeb i możliwości inwestycyjnych. Niniejsze studium wprowadziło ponadto nowe nazewnictwo dla poszczególnych funkcji terenów dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o rodzaju zabudowy, lokalizacji obiektów budowlanych czy sposobie użytkowania terenów. Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą jedynie podstawowych oraz uzupełniających i towarzyszących rodzajów zabudowy. Granice poszczególnych obszarów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulec korekcie w celu dostosowania linii rozgraniczających do granic własności nieruchomości czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego.

Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zieleń, stwarzając warunki do wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także zwiększając estetykę przestrzeni oraz możliwość komunikacji pieszej.



Poza układem drogowym wskazanym na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym dokumencie. Ponadto na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W studium wyznaczono tereny dla lokalizacji funkcji związanych z perspektywicznym rozwojem obszarów gminy Bledzew. Służyć będą one jako oferta dla inwestorów. Ich atutem jest dobra dostępność komunikacyjna oraz istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe. Atrakcyjność tych obszarów będzie zróżnicowana w zależności od rodzaju inwestycji.

### *Funkcja mieszkaniowa*

Studium wyznacza tereny preferowane ze względu na swe położenie dla rozwoju mieszkalnictwa w jednostkach osadniczych. Preferowane jest uzupełnienie istniejącej zabudowy w nawiązaniu do układów ruralistycznych wsi oraz przeciwdziałanie rozproszonemu budownictwu. Konieczne jest także rezerwowanie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Poprawa warunków mieszkaniowych może nastąpić ponadto poprzez modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak również realizację nowego budownictwa jednorodzinnego. Obiekty mieszkaniowe powinny być realizowane zgodnie z tradycją, ale jednocześnie winny uwzględniać nowe standardy technologiczne i techniczne.

Rozwój funkcji mieszkaniowej uzależniony jest od wzrostu stopnia wyposażenia infrastrukturalnego oraz od zwiększenia rynku pracy nie tylko na obszarze gminy, ale także w sąsiednich miastach. Celem rozwoju mieszkalnictwa jest przede wszystkim zwiększenie atrakcyjności zamieszkania w gminie poprzez podniesienie standardu, ograniczenie rozproszenia budownictwa poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącej substancji mieszkaniowej oraz wyznaczanie nowych terenów jako uzupełnienie zabudowy rozproszonej, a także zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w usługi. Funkcje te powinny być rozmieszczone na terenie całej gminy, ze szczególną koncentracją w Bledzewie oraz uzupełniająco we wsiach: Zemsko, Popowo, Kleszczewo, Templewo, Nowa Wieś i Osiecko. Poprzez podniesienie standardu zamieszkania należy rozumieć przeprowadzenie szeregu działań, których efektem będzie wyższy standard techniczny budynków mieszkalnych i ich wyposażenie w instalacje, pełne wyposażenie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną, prawidłowa obsługa komunikacyjna, estetyka i wysoka jakość przestrzeni publicznych w terenach zabudowy oraz dostępność do podstawowych usług publicznych: przedszkoli, szkół, ośrodka zdrowia, placówek kulturalnych na poziomie zadowalającym potrzeby mieszkańców.

### *Funkcja usługowa*

Celem rozwoju funkcji usługowej jest przede wszystkim zabezpieczenie możliwości realizacji potrzeb ludności w zakresie usług publicznych oraz poprawa atrakcyjności poszczególnych wsi jako lokalnych ośrodków usługowych poprzez wzbogacenie struktury usług publicznych i komercyjnych, a także poprawę dostępności komunikacyjnej. Realizacja powyższych celów powinna doprowadzić do wykrystalizowania się sieci ośrodków usługowych w gminie.

Studium wskazuje na potrzebę rozszerzenia oferty usługowej gminy dla zapewnienia równego dostępu wszystkim mieszkańcom gminy. Konieczne jest także zwiększenie oferty w zakresie usług kultury, sportu i rekreacji. Rejony koncentracji usług w każdej wsi powinny korzystnie uzupełniać istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Rozwój przestrzenny funkcji usługowej realizowany będzie poprzez wykorzystanie terenów wolnych lub przekształcenia terenów zainwestowanych z uwzględnieniem nowych terenów rozwojowych, zabezpieczenie terenów przeznaczonych na cele usługowe jako uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej, tworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych, a tym samym sterowanie ich rozwojem zgodnie z występującym zapotrzebowaniem, przekształcanie jakościowe istniejących obiektów i placówek usługowych.



### *Funkcja produkcyjna*

Gmina Bledzew, ze względu na swoje walory przyrodnicze i predyspozycje środowiska, powinna rozwijać wszelkie formy przetwórstwa rolno-spożywczego oraz drobnej wytwórczości.

Studium wskazuje na potrzebę rozwoju zróżnicowanej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i wytwórczym aktywizujących rozwój całego obszaru gminy Bledzew. Podstawą rozwoju funkcji będą przekształcenia strukturalne dotychczasowej bazy produkcyjnej, składowej i magazynowej, jak również tworzenie warunków dla powstawania nowych podmiotów gospodarczych kooperujących z istniejącymi przedsiębiorstwami.

Wskazany jest rozwój małych i średnich jednostek gospodarczych, wykorzystujących najnowsze i bezpieczne technologie, przyjazne dla środowiska. Istotnym potencjałem gminy jest możliwość wykorzystania nieużytkowanych terenów produkcyjnych, a także zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych. Powstanie małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych, a zwłaszcza pozyskanie inwestorów zewnętrznych, powinno przyczynić się do przyspieszenia rozwoju gospodarczego gminy.

### *Funkcja rekreacyjna*

Funkcje rekreacyjne, turystyczne, agroturystyczne i sportowe mogą stać się istotnym czynnikiem kontynuującym rozwój gminy Bledzew. Duży potencjał obszaru wynika z istniejących, korzystnych uwarunkowań związanych z walorami przyrodniczo-geograficznymi.

Do uwarunkowań zewnętrznych, sprzyjających rozwojowi funkcji turystycznych, rekreacyjnych i agroturystycznych gminy należy wzrost aktywności mieszkańców miast związanej z potrzebami krajoznawczymi, zdrowotnymi i społecznymi, dobra dostępność komunikacyjna oraz wzrost zainteresowania różnymi formami turystyki, rekreacji i agroturystyki. Warunki wewnętrzne sprzyjające rozwojowi funkcji rekreacyjnych związane są natomiast z jej wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Elementy te predysponują gminę do rozwoju funkcji turystycznej, rekreacyjnej i agroturystycznej w prawie wszystkich jednostkach osadniczych. Na obszarach położonych w granicach obszarów chronionego krajobrazu rozwój funkcji rekreacyjnej powinien zostać oparty na istniejących terenach zainwestowanych z uwzględnieniem potrzeb ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym utrzymania dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz ograniczania dalszej intensyfikacji funkcji rekreacyjnych na obszarze położonym w rejonie jeziora Chycina, Jeziora Długiego, jeziora Cisie i Zalewu Bledzewskiego oraz nad rzeką Obrą w Bledzewie i Starym Dworku.

Dominująca na obszarze gminy funkcja rolnicza stwarza ponadto możliwości rozwoju agroturystyki w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne. Agroturystyka stanowić będzie miejsce wypoczynku dla szczególnych grup społecznych, które z przyczyn zdrowotnych (starsi ludzie) lub rodzinnych (rodziny z małymi dziećmi) preferują bliskość terenów turystyczno-rekreacyjnych od miejsca stałego zamieszkania.

Rzeczony rozwój funkcji rekreacyjnych powinien opierać się na zasadach zrównoważonego rozwoju, związanego z jednoczesną ochroną wartości przyrodniczych i aktywizacją gospodarczą pozwalającą na wzrost zatrudnienia i poprawę standardów życia mieszkańców gminy.

### *Funkcja rolnicza*

Funkcja rolnicza stanowi dominujący element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Podstawowym atutem jej dalszego rozwoju jest dobra jakość gleb oraz położenie gminy w pobliżu ośrodków miejskich stanowiących cenny rynek zbytu. Czynniki te stwarzają możliwość rozwoju rolnictwa intensywnego opartego o hodowlę trzody chlewnej i bydła, a także uprawy sadowniczo-ogrodnicze.

Wskazuje się na potrzebę rozwoju drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego na terenie całej gminy, stanowiącego pożądaną specjalizację gospodarstw rolnych zwiększającą konkurencyjność i sprzyjającą wdrażaniu nowych metod produkcji żywności i sposobów żywienia. Jednym z kierunków rozwoju rolnictwa może być rozwój produkcji żywności metodami ekologicznymi, co przy współczesnych trendach konsumpcji daje możliwość utrzymania stałych i stabilnych rynków zbytu.



Kierunki działań w zakresie rozwoju funkcji rolniczej powinny koncentrować się na poprawie struktury agrarnej i struktury gospodarstw rolnych poprzez inicjowanie powstawania pozarolniczych miejsc pracy, ukierunkowaniu gospodarki na produkcję żywności dla pobliskich miast, w tym produkcję tzw. zdrowej żywności, prowadzeniu edukacji prorolniczej i marketingowej, inspirowaniu powstawania organizacji producenckich zajmujących się ujednoczeniem asortymentu, sortowaniem, konfekcjonowaniem oraz poszukiwaniem rynków zbytu i organizowaniem wspólnej dostawy, powołaniu ośrodka zajmującego się pomocą w organizowaniu rynku producenckiego oraz promocją produktów rolnych gminy, wsparcie powstawania firm doradczych (finansowych), czy też inspirowanie powstania jednostek przetwórstwa rolnego. Specjalizacja produkcji dotyczyć powinna także małych gospodarstw nastawionych na produkcję żywności. Wskazane jest łączenie gospodarstw indywidualnych w grupy producenckie, które mogą skutecznie przeciwstawiać się konkurencji, jak i tworzyć podstawy do rozszerzenia istniejących rynków zbytu.

Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych powinno być realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z niezbędną infrastrukturą techniczną. Nowe zakłady przetwórstwa rolniczo-spożywczego powinny być lokalizowane przede wszystkim na terenach obsługi produkcji rolnej.

#### *Funkcja leśna*

Wysoka lesistość gminy z przewagą monokultur iglastych wymaga określonych działań. Jako kierunki rozwoju leśnictwa gminy przyjmuje się zmianę istniejącego składu gatunkowego poprzez wprowadzenie drzewostanów liściastych opartych o gatunki rodzime oraz zwiększenie areалу lasów przez zalesienia.

Zwiększenie lesistości gminy może przynieść wymierne korzyści, nie tylko w postaci poprawy stanu środowiska przyrodniczego (klimat, wody, gleby), ale również wzrostu atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej stanowiącej podstawę dla rozwoju funkcji rekreacyjnych.

### **1.3. Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami**

Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów według funkcji podstawowych wskazane na planszy studium „Kierunki”. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zieleni urządzonej,
  - tereny usług sportu i rekreacji;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, zagrodową i usługową zlokalizowaną w centrum Bledzewa, w granicach zabytkowego układu urbanistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- Wytyczne:
  - zachowanie centrotwórczego charakteru zagospodarowania i zabudowy,
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - uzupełnianie struktury przestrzennej poprzez wypełnienie luk w kwartałach i pasmach zabudowy, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych,
  - rewitalizacja zabudowy poprzez eliminowanie funkcji i obiektów, które dysharmonizują z zabytkowym układem miasta, a także podniesienie standardu użytkowego i sanitarnego



- starych zasobów mieszkaniowych i usługowych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych stanowiących miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i usługowej,
- kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy .

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
  - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dlatego w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleni urządzonej, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
  - wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
  - istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położone są jedynie w rejonie Osiedla Piaskowego w Bledzewie, stąd też nie wskazuje się większych przestrzeni inwestycyjnych;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby uporządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleni urządzonej, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
  - wyznaczenie dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.



### **Tereny zabudowy zagrodowej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej;
- Charakterystyka:
  - zabudowa zagrodowa stanowi dominującą funkcję kształtującą przestrzeń gminy, dla której przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej,
  - dopuszczenie lokalizowania zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem oddziaływania na środowisko do granic własności nieruchomości,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

### **Tereny zabudowy usługowej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zieleni urządzonej,
- Charakterystyka:
  - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie handlu, gastronomii, instytucji finansowych, kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, łączności i kultu religijnego,
  - tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości,
  - zabudowa usługowa posiada szczególne znaczenie dla przestrzeni ze względu na reprezentatywny charakter oraz koncentrację znacznej liczby osób, dlatego wymaga zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, ekspozycji przestrzennej oraz odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw);
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków.

### **Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny usług sportu, turystyki i rekreacji,
  - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
  - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej zlokalizowane zostały w rejonie jeziora Chycina, Jeziora Długiego i Zalewu Bledzewskiego; stanowią one bazę wypoczynkową nie tylko dla



lokalnej społeczności ale przede wszystkim dla mieszkańców większych ośrodków mieszkaniowych;

- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnienia i dostosowania do nowych warunków,
  - wyposażenie w odpowiednią infrastrukturę techniczną i rozwiązanie problemów komunikacyjnych.

#### **Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
  - tereny usług sportu, turystyki i rekreacji obejmują istniejące i projektowane obiekty sportowe, turystyczne i rekreacyjne wraz z infrastrukturą oraz zapleczem;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

#### **Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny infrastruktury technicznej;
- Charakterystyka:
  - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów obejmują istniejące i planowane ośrodki działalności gospodarczej;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe,
  - dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic nieruchomości,
  - określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
  - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
  - stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.



#### **Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują obiekty i urządzenia obsługi gospodarki rolnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych, a także przekształcenie istniejącej funkcji na cele produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

#### **Tereny ogrodów działkowych**

- Charakterystyka:
  - zachowanie istniejących ogrodów działkowych;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie wprowadzania alternatywnych funkcji, w szczególności zieleni oraz sportu i rekreacji,
  - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe itp.).

#### **Tereny zieleni urządzonej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny leśne;
- Charakterystyka:
  - tereny zieleni urządzonej obejmują istniejące i projektowane skwery oraz parki;
- Wytyczne:
  - zachowanie ogólnodostępnego charakteru i reprezentacyjnej funkcji oraz wyeksponowanie wartości kulturowych,
  - dopuszczenie lokalizowania obiektów sportu, rekreacji, kultury, parkingów, obsługi, usług handlu i gastronomii oraz obiektów małej architektury jako elementów integralnego wyposażenia,
  - ochrona i konserwacja istniejącego drzewostanu.

#### **Tereny cmentarzy**

- Charakterystyka:
  - tereny obecnie przeznaczone pod cmentarze zaspokajają dotychczasowe potrzeby gminy; przewiduje się zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
  - nakaz zachowania obszarów wolnych od zabudowy mieszkaniowej lub związanej z obrotem artykułami spożywczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.



#### **Tereny komunikacji**

- Charakterystyka:
  - tereny komunikacji obejmują ciągi komunikacyjne, place, parkingi oraz miejsca obsługi podróżnych;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu.

#### **Tereny infrastruktury technicznej**

- Charakterystyka:
  - tereny infrastruktury technicznej obejmują objekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć wód), oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, radiotelekomunikacji oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów wraz z zapleczem;
- Wytyczne:
  - kształtowanie gabarytów i formy architektonicznej obiektów w sposób ograniczający negatywne oddziaływania na krajobraz.

#### **Tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
  - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
  - tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW obejmują wyznaczone obszary rozwoju energetyki fotowoltaicznej wraz ze strefami ochronnymi;
- Wytyczne:
  - każdorazowa realizacja tego typu przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia badań mających na celu szczegółowe określenie oddziaływania na środowisko w celu ustalenia szczegółowych lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych,
  - wszelkie oddziaływania wywołane przez tego typu przedsięwzięcia nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

#### **Tereny lokalizacji biogazowni o mocy przekraczającej 100 kW**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej,
  - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
  - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
  - tereny lokalizacji biogazowni o mocy przekraczającej 100 kW obejmują wyznaczone obszary rozwoju energetyki ze spalania produktów pochodzenia rolniczego wraz ze strefami ochronnymi;
- Wytyczne:
  - każdorazowa realizacja tego typu przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia badań mających na celu szczegółowe określenie oddziaływania na środowisko w celu ustalenia szczegółowych lokalizacji biogazowni;
  - wszelkie oddziaływania wywołane przez tego typu przedsięwzięcia nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska.



#### **Tereny leśne**

- Charakterystyka:
  - tereny obejmują kompleksy leśne stanowiące ważny element ekosystemu gminy;
- Wytoczne:
  - utrzymanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych,
  - dopuszczenie lokalizowania wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną.

#### **Tereny przeznaczone do zalesienia**

- Charakterystyka:
  - jako główne funkcje obszarów przeznaczonych do zalesień określono uzupełnianie luk w kompleksach leśnych, scalenie mniejszych skupisk oraz jako alternatywne zagospodarowanie gruntów rolnych o niższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
- Wytoczne:
  - dostosowanie nowych zalesień do występujących w otoczeniu kompleksów leśnych oraz innych uwarunkowań środowiskowych.

#### **Tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych**

- Charakterystyka:
  - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i zbiorników wodnych, rowów oraz dolin rzecznych;
- Wytoczne:
  - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzek i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
  - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu,
  - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
  - dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.

#### **Tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych,
  - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb wyższych klas bonitacyjnych (IIIa i IIIb) stanowiące podstawę gospodarki rolnej gminy; zakłada się zachowanie ogólnej powierzchni upraw rolnych;
- Wytoczne:
  - wyłączenie gleb najwyższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

#### **Tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
  - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);



- Wytyczne:
  - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
  - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

#### **Tereny śródlądowych wód powierzchniowych**

- Charakterystyka:
  - tereny te obejmują cieki i zbiorniki wodne;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie lokalizowania urządzeń z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz elementów dla obsługi turystyki wodnej.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

### **2.1. Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne**

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy, zwłaszcza dla terenów zainwestowanych.

#### **Zabudowa mieszkaniowa:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – 30%,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – 50%,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – 12 m,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 15 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Zabudowa zagrodowa:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.



**Zabudowa usługowa:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa rekreacji indywidualnej:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60%,
- Maksymalna wysokość budynków – 8 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa związana z obsługą gospodarki rolnej:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy. Nowa zabudowa powinna ponadto nawiązywać swym charakterem do lokalnego stylu budownictwa rozumianego jako zespół cech charakterystycznych dla historycznego budownictwa na obszarze jednostki osadniczej, obejmujący sposoby kształtowania dachów i elewacji oraz rozplanowania w rzucie budynków. Formy wszystkich budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie.

Ponadto, dla terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych gabaryty i formę architektoniczną projektowanych obiektów budowlanych należy każdorazowo określać ze świadomością silnej ingerencji w krajobraz, a co za tym idzie, przy pracach architektonicznych należy przeanalizować dostępne



technologie budowlane. Decyzje lokalizacyjne winny być podejmowane ze szczególnym uwzględnieniem terenów podlegających ochronie akustycznej położonych w sąsiedztwie, ewentualnych tras wędrówek ptaków, wpływu inwestycji na krajobraz oraz występujących w sąsiedztwie obszarów ochrony przyrody. Przy określaniu lokalizacji należy dążyć do maksymalnego ograniczenia zakresu potencjalnych uciążliwości na otoczenie.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m n.p.t. Dla terenów zieleni urządzonej parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t., w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych czy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej należy je uzgodnić z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

## **2.2. Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych**

Wymagania dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych stosowanych w planach miejscowych przedstawiono w pkt 2.1 jako proponowane standardy urbanistyczne. Przy sporządzaniu planów miejscowych powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości preferowane. Każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego konieczne jest przeanalizowanie uwarunkowań przestrzennych w celu odpowiedniego ich uszczegółowienia i dostosowania podanych wielkości do konkretnych zamierzeń planistycznych.

## **2.3. Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy**

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”,
- tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „8B-Dolina Jeziornej Strugi”
- tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulecińskie”.

## **2.4. Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy**

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- tereny leśne,
- tereny przeznaczone do zalesienia,
- tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych,
- tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych (IIIa i IIIb),
- tereny cmentarzy,
- strefy ochronne ujęć wody,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych,
- strefy oddziaływania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: pasy technologiczne linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia, strefy kontrolowane gazociągu,
- udokumentowane złoża kopalin,

Dolina Obry stanowi główny obszar wskazany do ochrony przed zabudową. Wyłączenie jej spod zabudowy służyć będzie przede wszystkim zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru posiadającego istotne znaczenie dla utrzymania warunków klimatycznych i ekosystemu wód oraz przeciwdziałania lub zapobiegania szkodliwym wpływom na środowisko powodującym jego zniszczenie lub zmianę charakteru elementów przyrodniczych.



### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

#### 3.1. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

Przepisy o ochronie środowiska określają szczegółowe wytyczne dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności poprzez:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż

Przekształcenia krajobrazu spowodowane eksploatacją surowców z punktu widzenia jego kształtowania w przypadku gminy Bledzew nie stanowią istotnego problemu. Jak wykazała inwentaryzacja na obszarze gminy Bledzew znajdują się dwa udokumentowane złoża kopalin:

- złoża kruszywa naturalnego „Popowo I” (nr złoża KN 13946) o powierzchni 7,22 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Templewo” (nr złoża KN 2901) o powierzchni 4,75 ha.

Dla obszarów występowania złóż kopalin postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- dopuszcza się eksploatację odkrywkową kruszyw na terenach rolniczych w oparciu o wydane decyzje administracyjne, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i ograniczenia ingerencji w krajobraz,
  - rekultywację obszarów pokopalnianych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz dokumentacjami technicznymi dla poszczególnych złóż – rekultywacja powinna być ukierunkowana na ich zadrzewianie, zakrzewienie lub wypełnienie wodą w celach rekreacyjnych.
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

Działalność rolnicza wywiera wpływ na właściwości wody, gleby, powietrze oraz przyczynia się do zmian bioróżnorodności i krajobrazu. Istotnym aspektem ochrony wód jest tworzenie warunków dla funkcjonowania rolnictwa proekologicznego oraz konsekwentne obniżanie ilości stosowanych w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin. W celu poprawy jakości wód spływających z terenów rolnych do wód powierzchniowych, wzdłuż zbiorników i cieków wodnych należy wprowadzać strefy buforowe w postaci barier biologicznych (zaroślowe i leśne zbiorowiska łąkowe).

Wśród sposobów ochrony gleb przed chemiczną degradacją ze strony rolnictwa szczególne znaczenie mają:

- stosowanie środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w sposób racjonalny i umiarkowany – wielkość stosowanych środków należy dostosować do wymagań upraw, struktury gleb, warunków wodnych oraz ukształtowania terenu,
- ograniczenie zmiany użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych,
- stosowanie nawozów naturalnych oraz biologicznych i mechanicznych metod ochrony roślin,
- wprowadzanie i stosowanie na szerszą skalę metod proekologicznej produkcji rolniczej, zwłaszcza na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów.



W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi konieczna jest likwidacja nielegalnych składowisk odpadów oraz ograniczenie wykonywania prac polegających na zmianie ukształtowania terenu na gruntach rolnych.

▪ zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych wprowadza się następujące ustalenia:

- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie gminy obszarów podmokłych i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem,
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
- realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
- kształtowanie terenów korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
- zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności,
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej,
- podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych,
- właściwe kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie udziału terenów zieleni w stosunku do liczby mieszkańców poszczególnych terenów,
- nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem,
- porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową,
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny,
- stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleń na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega głównie na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest



także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerosanitarnie.

▪ uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

Dotychczas na terenie gminy Bledzew nie stwierdzono obszarów objętych ruchami mas ziemi, zatem nie określa się potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

▪ uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Poprawa jakości powietrza jest możliwa dzięki zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń. W tym celu w studium określa się następujące działania:

- eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii lub poprzez podłączanie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków,
- stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych;
- preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

Jednocześnie wskazuje się, że zgodnie z art. 96 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami), organem uprawnionym do wprowadzania ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, jest sejmik województwa. Aktualnie obowiązującym aktem prawnym w przedmiotowym zakresie jest Uchwała Nr XLVI/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wlkp., ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

W zakresie ochrony wód podstawowym celem studium jest poprawa stanu ich czystości oraz zwiększanie retencji. Wynika to przede wszystkim z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych – lokalny układ hydrograficzny i tereny dolinne z nim związane mają wpływ na pozagminne układy przyrodnicze. Ponadto na terenie gminy zanieczyszczone wody powierzchniowe obniżają potencjał ekologiczny zespołów przyrodniczych z nim związanych.

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,
- zapewnienie dostępności do publicznych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,



- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją,
- przeprowadzanie ocen oddziaływania na środowisko dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zmiany stosunków hydrologicznych,
- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wód),
- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
- zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,
- prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
- przebudowa i dostosowanie sieci drenarskiej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie.

Głównym źródłem degradacji powierzchni ziemi i gleb jest zanieczyszczenie gleb środkami chemicznymi oraz zmiana przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne.

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali gminy klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczenie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odłogowanych i nieprzydatnych dla produkcji



rolniczej pod zalesienia, rozwój funkcji rekreacyjnej lub ewentualnie innej, przy braku kolizji z otoczeniem. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

Zanieczyszczenia gleb powodowane funkcjonowaniem przemysłu na terenie gminy ma lokalne znaczenie. Istotnym źródłem degradacji gleb jest natomiast komunikacja. Najbardziej zanieczyszczone gleby występują w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Gleby te wykazują dużą zawartość związków ołowiu i tlenków azotu, a także cechują się silnym zasoleniem związanym z zimowym utrzymaniem. Sposobem ochrony gleb przed zanieczyszczeniami jest tworzenie naturalnych osłon biologicznych (fitosanitarnych) w postaci pasów zieleni oraz ograniczenie stosowania soli w okresie zimowym.

W celu zachowania i ochrony rzeźby terenu postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ograniczanie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w strefie cieków wodnych,
- przeciwdziałanie procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb – wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
- ochrona przed powstawaniem procesów erozyjnych poprzez wprowadzanie szaty roślinnej stabilizującej grunt oraz odpowiednie prowadzenie gospodarki rolnej,
- minimalizacja skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zrekultywowanie terenów poeksploatacyjnych),
- wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub na działkach sąsiednich.

Dla ochrony powierzchni ziemi z zainwestowania należy wyłączyć tereny obniżen dolinnych rzek i cieków wodnych.

Do głównych źródeł emisji hałasu na terenie gminy należy komunikacja. Ochrona środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem hałasu pochodzenia komunikacyjnego i przemysłowego polegać będzie na stałym ograniczaniu jego emisji poprzez następujące działania:

- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych dla terenów objętych ochroną akustyczną,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarach podlegających ochronie akustycznej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę lub stosowanie odpowiednich barier akustycznych,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określonych natężeń hałasu wzdłuż dróg o znaczeniu wojewódzkim poprzez zapewnienie odpowiednich odległości dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę,
- stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na terenie gminy Bledzew konieczne będzie uwzględnianie poniższych działań:

- wprowadzenie zakazów lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia,
- uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami elektroenergetycznymi,
- ograniczenie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne w postaci masztów antenowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.



- sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych

Na terenie gminy Bledzew nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych, zatem nie określa się sposobu zagospodarowania tych terenów.

Niniejsze studium przyjmuje ustalenia „Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Bledzew na lata 2020-2023 z perspektywą na lata 2024-2027”.

### **3.2. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk**

Ochronę form ochrony przyrody zapewniają przepisy o ochronie przyrody oraz akty prawne dotyczące zindywidualizowanych form ochrony. Spośród form ochrony ustalonych w powyższych przepisach na terenie gminy Bledzew znajduje się obszar chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, obszar chronionego krajobrazu „8B-Dolina Jeziornej Strugi” i obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”, użytki ekologiczne i pomniki przyrody.

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Obry” położony jest w gminach: Bledzew, Międzyrzecz, Pszczew i Skwierzyna. Obejmuje powierzchnię 9 259 ha, w tym w granicach gminy Bledzew – 4 371 ha. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” należy wziąć pod uwagę zakazy określone w Uchwale Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 2304) oraz ewentualne późniejsze akty prawne dotyczące ochrony obszaru chronionego krajobrazu.

Obszar chronionego krajobrazu „8B-Dolina Jeziornej Strugi” położony jest w gminach: Bledzew, Sulęcín, Międzyrzecz, Pszczew i Skwierzyna. Obejmuje powierzchnię 5 708 ha, w tym w granicach gminy Bledzew – 500 ha. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszaru chronionego krajobrazu „8B-Dolina Jeziornej Strugi” należy wziąć pod uwagę zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005 r. Nr 9, poz. 172 z późn. zm.) oraz ewentualne późniejsze akty prawne dotyczące ochrony obszaru chronionego krajobrazu.

Obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” położony jest w gminach: Bledzew, Sulęcín, Krzeszyce, Lubniewice, Sulęcín i Torzym. Obejmuje powierzchnię 13 579,70 ha, w tym w granicach gminy Bledzew – 317 ha. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” należy wziąć pod uwagę zakazy określone w Uchwale Nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r. poz. 1516) oraz ewentualne późniejsze akty prawne dotyczące ochrony obszaru chronionego krajobrazu.

Na obszarze gminy Bledzew znajduje się łącznie 18 użytków ekologicznych. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do użytków ekologicznych należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w Rozporządzeniu Nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44, poz. 554), Rozporządzeniu Wojewody Lubuskiego Nr 1 z 2004 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 3, poz. 68) i Uchwale Nr XIX/154/04 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 16 poz. 295) oraz ewentualne inne akty prawne dotyczące ochrony użytków ekologicznych.

Na terenie gminy Bledzew objęte ochroną są 22 pomniki przyrody. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do pomników przyrody należy wziąć pod uwagę



wytyczne określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz ewentualne inne akty prawne, dotyczące ochrony pomników przyrody.

#### 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zobowiązują do ochrony dóbr kultury. Zadaniem samorządu lokalnego jest zapewnienie w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych.

Na mocy przepisów o ochronie zabytków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić właściwy sposób ochrony tych zabytków, a zwłaszcza obiektów o szczególnych walorach kulturowych i historycznych poprzez odpowiednie działania konserwatorskie

Niniejsze studium przyjmuje ustalenia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Bledzew na lata 2020-2023”.

W Studium wskazuje się obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „W” i „OW” oraz ustala obowiązujące zalecenia konserwatorskie. Granice stref przedstawiono na planszy studium „Kierunki”.

##### Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje historyczny układ przestrzenny Bledzewa, zawarty w obrębie ulic: Kościuszki, Kościelna, Krzyżowa, Plac Wiosny Ludów, Rycerska, Rynek, Młyńska i Tylna, oraz zespoły zabytkowej zabudowy w miejscowościach Chycina, Nowa Wieś, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewo i Zemsko.

W strefie „A” obowiązuje priorytet zachowania, odtwarzania i eksponowania walorów zabytkowych elementów układu dostosowania nowego zagospodarowania w zakresie funkcji, parcelacji, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy oraz towarzyszących elementów środowiska przyrodniczego do istniejących walorów kulturowych.

Na terenach objętych strefą obowiązuje:

- zachowanie i konserwacja zabudowy zabytkowej i posiadającej walory kulturowe,
- zachowanie historycznego układu rozplanowania – układ ulic, dróg, placów,
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych,
- zachowanie komponowanych układów terenowych i zaprojektowanej zieleni.

##### Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej

Strefa obejmuje otoczenie historycznego układu przestrzennego Bledzewa oraz układy ruralistyczne wsi owalnicowych w miejscowościach Chycina, Goruńsko, Nowa Wieś, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Templewo i Zemsko.

Na terenach objętych strefą obowiązuje:

- dostosowanie nowej zabudowy w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej do lokalnej tradycji budowlanej,
- utrzymanie zasadniczego układu dróg i placów,
- zachowanie istniejącej zabudowy i kompozycji o wartości historycznej.



#### Strefa „W” – ścisłej ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków

Obejmuje obszar stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, podlegającej ścisłej ochronie konserwatorskiej. Jest to grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Grądzkie (rej. zab. Nr 43/67, L-38/C z dn. 14.04.2004).

Na terenie stanowiska archeologicznego w miejscowości Grądzkie wpisanego do rejestru zabytków pod nr 43/67, L-38/C z dnia 14 kwietnia 2004 r. obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich robót budowlanych.

#### Strefa „OW” – ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

Obejmuje zewidencjonowane stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej. Stanowiska archeologiczne w trakcie prac ziemnych mogą ulec bezpowrotnemu zniszczeniu i utracie wartości naukowych. W związku z powyższym w przypadku podejmowania inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy je prowadzić od początku w obecności archeologa. Tylko on może stwierdzić występowanie obiektów archeologicznych oraz podjąć właściwe działania w celu ich udokumentowania. Wyniki badań stanowią jedyną dokumentację następujących po sobie epizodów osadniczych na tym terenie. Pozwalają skorygować, uszczegółwić i potwierdzić dane ze źródeł pisanych. Pozyskany w trakcie badań materiał ruchomy umożliwia uzupełnienie danych o kulturze materialnej mieszkańców.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony należy stosować przepisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego.

#### Obiekty zabytkowe

Studium określa ochronę pojedynczych obiektów i obszarów zabytkowych wraz z ich najbliższym otoczeniem, dla których postuluje się zachowanie zabytkowej formy architektonicznej oraz podporządkowanie niezbędnych zmian budynkom istniejącym w zakresie skali i formy architektonicznej.

W związku z powyższym wszelkie inwestycje planowane w obiektach i na obszarach podlegających ochronie konserwatorskiej wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **5.1. Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych**

Jednym z najistotniejszych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego jest odpowiednia infrastruktura. Stanowi ona podstawę wszelkiej działalności gospodarczej oraz determinuje warunki życia i pracy ludności. Infrastruktura w pewnym stopniu warunkuje ten rozwój, a w niektórych przypadkach może go nawet stymulować.

Brak właściwego wyposażenia infrastrukturalnego może wpływać niekorzystnie na zainteresowanie potencjalnych inwestorów lokowaniem kapitału na obszarze pozbawionym sieci i urządzeń infrastrukturalnych. Powoduje także ograniczenia w rozwijaniu inicjatyw lokalnych, dotyczących powstawania nowych zakładów pracy. Utrudnia ponadto możliwość pełnego wykorzystania walorów turystycznych i rekreacyjnych wsi, a także obniża jakość produkcji rolnej i możliwości wykorzystania surowców rolniczych. Wysoki poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną wpływa również na atrakcyjność inwestycyjną terenów i umożliwia stworzenie konkurencyjnej oferty gminy.



#### 5.1.1. Wodociąg

Ze względu na niepełne zwodociągowania gminy Bledzew, konieczna jest dalsza rozbudowa sieci wodociągowej w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę do picia i celów gospodarczych na odpowiednim poziomie.

Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej.

Dla zabezpieczenia jakości eksploatowanej wody należy objąć ochroną istniejące ujęcia oraz modernizować stacje uzdatniania wody. Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

#### 5.1.2. Kanalizacja

Przewiduje się dalsze odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz rozwój nowej infrastruktury kanalizacyjnej. Umożliwi ona odprowadzenie ścieków z gospodarstw domowych oraz z zakładów usługowych i produkcyjnych, likwidację zbiorników bezodpływowych i nielegalnych sieci podłączonych do cieków lub rowów melioracyjnych.

W Studium zakłada się realizację niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy. System oczyszczania ścieków należy oprzeć o oczyszczalnię ścieków w Bledzewie lub poprzez budowę nowych, lokalnych oczyszczalni ścieków. W zależności od poziomu skanalizowania obszaru gminy należy wziąć pod uwagę konieczność rozbudowy oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizację części obiektów.

Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych dopuszczone jest wyłącznie w miejscach, w których nie będą one stanowiły zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ograniczeń w zakresie wyposażania posesji w przydomowe oczyszczalnie ścieków do instalacji posiadających stałe i dostępne miejsca poboru dopływających ścieków nieoczyszczonych oraz odprowadzanych do środowiska bezpośrednio po oczyszczeniu, określonych w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2014 r., poz. 2129). Na pozostałych terenach wprowadzanie ścieków do ziemi jest zabronione. W sąsiedztwie istniejących ujęć wody i ich strefach ochronnych nie należy wykorzystywać rolniczo ścieków.

Konieczne jest także zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W celu usunięcia substancji ropopochodnych i zawiesin z wód opadowych i roztopowych należy stosować separatory i urządzenia podczyszczające. Jednocześnie należy dążyć do ograniczania powierzchni utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu.

Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do cieków wodnych poprzez urządzenia podczyszczające spływające wody. Nie należy wykonywać kanalizacji ogólnospławnej.

Większość wód opadowych i roztopowych na terenach wiejskich będzie odprowadzana powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu. Oczyszczanie wód opadowych lub roztopowych należy przewidzieć jedynie dla dróg o powierzchniach utwardzonych oraz obszarów gdzie kanalizacja deszczowa nie istnieje. Konieczne należy spowodować odcięcie od tej sieci przyłączy kanalizacji sanitarnej. Na projektowanych i istniejących wlotach kanalizacji deszczowej należy zamontować piaskowniki i separatory.



### 5.1.3. Gazownictwo

W studium zachowuje się przebieg gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał-Europa o nominalnej wartości 8,4 MPa.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) dla gazociągów na okres ich użytkowania należy wyznaczyć strefy kontrolowane. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Gmina Bledzew zagospodarowując nowe tereny inwestycyjne pod funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz przemysłowe będzie potrzebowała zaopatrzenia w gaz, co wiąże się z rozbudową nowych stacji i sieci gazowych. Będzie to działanie konieczne w dalszej perspektywie dla umożliwienia korzystania z proekologicznego nośnika energii, jakim jest gaz. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów odbywać się winno z zachowaniem przepisów odrębnych po uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego w zależności od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej. Gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających drogi z zachowaniem stref kontrolowanych i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze gminy znajdują się ponadto trzy zlikwidowane odwierty eksploatacji gazu: Wędrzyn-1, Wędrzyn-5, obr. Osiecko i Templewo-1, obr. Templewo, dla których wyznaczono strefy ochronne o promieniu 5,0 m, w których zabrania się wnoszenia jakichkolwiek obiektów.

### 5.1.4. Elektroenergetyka

#### *Elektroenergetyczna sieć przesyłowa*

Na terenie gminy Bledzew ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących fragmentów napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć:

- 1) o napięciu 400 kV relacji Plewiska – Krajnik, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80 metrów (po 40 metrów od osi linii w obu kierunkach),
- 2) o napięciu 220 kV relacji Leśniów – Gorzów Wlkp., wzdłuż których obowiązują pasy technologiczne o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Dla terenów znajdujących się w pasach technologicznych obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- 1) W pasie technologicznym linii:
  - a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
    - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
    - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
    - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych.
  - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej.



- 2) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
- 3) Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
- 4) Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
- 5) Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

W studium zakłada się budowę nowej elektroenergetycznej linii przesyłowej 2x400 kV relacji Baczyna – Plewiska przebiegającej przez północno-wschodnią część gminy Bledzew. Dopuszcza się ponadto budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV albo linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejących linii o napięciu 400 kV lub 220 kV. Istniejące linie elektroenergetyczne zostaną w takim przypadku poddane rozbiórce. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących linii oraz linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane na ich miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach. Ponadto dopuszcza się budowę nowej, dodatkowej linii elektroenergetycznej 2x400 kV po nowej trasie oraz możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących i nowych elektroenergetycznych linii przesyłowych.

#### *Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna*

Istniejąca sieć dystrybucyjna zapewnia właściwe zaopatrzenie gminy w energię elektryczną. Energia elektryczna jest rozprowadzana poprzez Główne Punkty Zasilania (GPZ) zlokalizowane w Skwierzynie, Międzyrzeczu i Sulęcinie, skąd dostarczana jest siecią średniego napięcia do wszystkich miejscowości, a następnie rozprowadzana siecią niskiego napięcia zasilaną za pośrednictwem stacji transformatorowych umożliwiających podłączenie poszczególnych miejscowości i grup odbiorców.

W studium zakłada się przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji SE Gorzów Wlkp. (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW), oraz budowę nowej linii dwutorowej wysokiego napięcia 110 kV, stanowiącej zasilanie projektowanej stacji GPZ Skwierzyna II jako wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy. Ponadto dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej wraz z niewielką korektą ich trasy.

Konieczne jest zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji i linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

Planowane zagospodarowanie nowych terenów powinno uwzględniać ich dostęp do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców. Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zachować pasy technologiczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż:

- dla linii 110 kV – 22 m (po 11 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 15 i 30 kV – 14 m (po 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony).



Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów technologicznych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą zarządcy sieci. W pasach technologicznych należy wprowadzić zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także zakaz prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub urządzeń załadunkowo-wyładowczych należy zachować powyższe odległości mierzone do najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Konieczna jest sukcesywna modernizacja sieci napowietrznych. Postuluje się ich wymianę na skablowane podziemne, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej. Należy także promować wykorzystanie energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł.

#### **5.1.5. Ciepłownictwo**

W gminie Bledzew nie funkcjonuje żaden zorganizowany system zaopatrzenia w ciepło. Sposób ogrzewania budynków opiera się na wykorzystaniu lokalnych źródeł ciepła – kotłowniach lokalnych, przemysłowych i indywidualnych zasilanych tradycyjnymi nośnikami energii.

W celu ograniczenia szkodliwej emisji spalin główne zmiany dotyczyć będą modernizacji źródeł ciepła oraz stopniowej ich wymiany na zasilane paliwem ekologicznym. Studium przewiduje także możliwość wykorzystania w celach grzewczych istniejącej i projektowanej sieci gazowej. Kolejnym krokiem do stworzenia ekologicznie czystego obszaru powinno stać się wykorzystywanie odnawialnych źródeł ciepła w postaci geotermiki ziemi, pomp ciepłych, a także kolektorów słonecznych.

#### **5.1.6. Telekomunikacja**

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zwiększy jednocześnie zapotrzebowanie mieszkańców na nowoczesne usługi telekomunikacyjne. Studium zakłada modernizację i rozbudowę istniejącego systemu łączności poprzez zwiększanie zasięgu telefonii komórkowej, rozszerzanie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu oraz lokalizację sieci regionalnych. W związku z powyższym, dopuszcza się lokalizowanie na terenie gminy inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z siecią telekomunikacyjną służącą do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych, winny być zgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 ze zmianami). Obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na wprowadzanie zakazów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a tym samym uniemożliwianie realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dopuszcza się jednak ustanawianie ograniczeń w lokalizowaniu tych inwestycji pod warunkiem, iż są one usankcjonowane prawnie. Mimo niewielkich możliwości ingerencji, należy dążyć do takiego ustalania lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, aby ograniczyć do minimum negatywny wpływ na zdrowie ludzi oraz krajobraz przyrodniczy i kulturowy. W związku z szybkim rozwojem komputerowych systemów sieciowych o charakterze globalnym, należy przewidzieć konieczność rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja winna być skoordynowana z innymi sieciami – w przypadku budowy nowych dróg należy przewidzieć stosowne kanały technologiczne w liniach rozgraniczających drogi.

#### **5.1.7. Zagospodarowanie odpadów**

Zagospodarowaniem odpadów pochodzących z terenu gminy Bledzew zajmuje się Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Długoszynie, wskazany jako Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych.

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania porządku i czystości w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę



stosowania technologii bezodpadowych i małodpadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

## 5.2. Układ drogowy

Wysokiej jakości sieć drogowa warunkuje możliwość szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości, a zatem zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy.

### *Drogi krajowe*

W studium zachowuje się istniejący przebieg drogi krajowej nr 3 (S3) relacji Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Lubin – Legnica – Bolków – Jelenia Góra – Jakuszyce (granica państwa) wraz z dwoma węzłami drogowymi „Skwierzyna Południe” i „Skwierzyna Zachód”, a także istniejący przebieg drogi krajowej nr 24 relacji Pniewy – Gorzyń – Skwierzyna – Wałdowice.

Dojazd do drogi ekspresowej S3 odbywa się wyłącznie poprzez istniejące węzły drogowe, natomiast obsługa komunikacyjna terenów położonych przy istniejącej drodze krajowej nr 24 możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi, a także poprzez istniejące zjazdy. Prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg należy przewidzieć poza pasem drogowym dróg krajowych. Dopuszcza się możliwość lokalizowania w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.

### *Droga wojewódzka*

W studium zachowuje się przebieg istniejącej drogi wojewódzkiej nr 137. Zakłada się także modernizację, w tym także uzupełnianie drogi o ciągi piesze i ścieżki rowerowe wraz z ich wyposażaniem w instalacje i urządzenia drogowe. Parametry techniczne drogi wojewódzkiej powinny być doprowadzone do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Dostępność terenu do drogi wojewódzkiej nr 137 należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim użytkownikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskrętów i pasów włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych równoległych do pasa drogowego o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch.

Zakazuje się lokalizacji parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej. Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować lokalizacji nowych zjazdów. Lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg (jak np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni, wyłącznie celem przejść poprzecznych.

### *Drogi powiatowe*

W zakresie dróg powiatowych wskazuje się na potrzebę wykonywania bieżących remontów i modernizacji oraz dostosowania do aktualnych klas technicznych w celu unowocześnienia coraz bardziej obciążonej sieci drogowej. Przy projektowaniu rozbudowy układu drogowego należy zwrócić szczególną uwagę na ograniczenie ilości zjazdów indywidualnych na drogę oraz ograniczenie ilości skrzyżowań. Na terenach zwartej zabudowy należy przewidzieć wykonanie chodników, ścieżek



rowerowych, parkingów dla samochodów osobowych oraz uregulowania odwodnień w oparciu o system kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy.

### *Drogi gminne*

Zakłada się zachowanie i przeprowadzenie remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych. Poza drogami gminnymi wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

W części graficznej studium określone zostały przebiegi dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Modernizację układu dróg należy realizować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Sieć drogowa powinna zostać sparametryzowana na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg krajowych i drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.), nie może powodować uciążliwości dla użytkowników dróg, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie. Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami). W przypadku lokalizacji obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach.

### **5.3. Sieć kolejowa**

Przez obszar gminy w układzie południkowym linia kolejowa nr 367 Zbąszynek – Gorzów Wlkp. z przystankiem kolejowym Popowo Skwierzyńskie, natomiast przez południowy fragment gminy przebiega nieczynna linia kolejowa nr 364 Wierzбно – Rzepin.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227).

## **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Stosownie do art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy, w tym zawarte w niniejszym studium, obejmują w szczególności sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,



- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
- 5) ochrony zdrowia,
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
- 6a) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 8) edukacji publicznej,
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- 11) targowisk i hal targowych,
- 12) zieleni gminnej i zadrzewień,
- 13) cmentarzy gminnych,
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,
- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej,
- 18) promocji gminy,
- 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sposób realizacji inwestycji zaliczanych do zadań własnych gminy może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń studium.

Na terenie gminy Bledzew w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przewiduje się w szczególności:

- budowę, przebudowę i modernizację dróg gminnych i konieczne w tym zakresie ustalenie lokalizacji dróg w nowych liniach rozgraniczających zgodnie z aktualnie obowiązującymi kategoriami dróg publicznych,
- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami do poszczególnych budynków wraz z rozwojem przestrzennym miejscowości,
- zachowanie rezerwy terenów dla nowych linii elektroenergetycznych 15 kV, zlokalizowanych poza korytarzami dróg publicznych,
- modernizację i rozbudowę obiektów oświatowych i bazy sportowo-rekreacyjnej.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane będą w obrębie wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu.



**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Zgodnie z art. 39 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w planie zagospodarowania przestrzennego województwa umieszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. w granicach gminy Bledzew znalazły się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki:
  - budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Boryszynie i Pniewie;
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:
  - modernizacja drogi krajowej nr 24,
  - przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 137 relacji Słubice – Sulęcín – Międzyrzecz;
3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej
  - linia napowietrzna WN-110 kV relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW), planowana do modernizacji celem zwiększenia przepustowości na odcinku od SE Gorzów ÷ słup rozgałęźny XSK; na odcinku słup rozgałęźny XSK – kier. GPZ Skwierzyna SKW linia planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,
  - budowa linii dwutorowej WN-110 kV stanowiącej zasilanie projektowanej stacji GPZ Skwierzyna II jako wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy;
4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:
  - zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
  - ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach,
  - odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,
  - modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
  - modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
  - wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,



- budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym realizowane będą w obrębie wymienionych obszarach wskazanych na planszy studium „Kierunki”.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

W gminie Bledzew nie przewiduje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia, a tym samym nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

Obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, czyli obszarami przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym są tereny położone w centralnej części Bledzewa. Granice obszaru przestrzeni publicznej przedstawiono na planszy studium „Kierunki”. Dopuszcza się ich doprecyzowanie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy, na których przewiduje się zmianę dotychczasowego zagospodarowania.

W studium wskazuje się potrzebę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych w granicach wybranych miejscowości.

Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz granice obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przedstawiono na planszy studium „Kierunki”.

Zakłada się ponadto, że w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy oraz przyjęte zasady kształtowania jej struktury przestrzennej, a także prowadzony będzie stały monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Wysokie walory przyrodnicze, tereny leśne, tereny rolnicze, tereny trwałych użytków zielonych i doliny rzeczne i zbiorniki wodne stanowią o atrakcyjności krajobrazowej gminy, które powinny zostać objęte właściwą ochroną. Dbałość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym wykształceniu sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez wyznaczenie na obszarze gminy terenów leśnych oraz terenów przewidzianych do zalesienia od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne. Przebieg granicy rolno-leśnej powinien być ustalony w oparciu o warunki glebowo-



przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i wprowadzony do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew.

#### **10.1. Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, natomiast gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw środowiska. W przypadku pozostałych gruntów leśnych wymagana jest zgoda marszałka województwa wyrażana po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Na terenie gminy Bledzew występują grunty rolne klas IIIa i IIIb, które wymagają zgody właściwego organu na ich przeznaczenie na cele nierolnicze.

Na planszy „Kierunki” wyznaczono obszary, w granicach których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Są to tereny, dla których ustalono możliwość realizacji inwestycji w zakresie poszczególnych funkcji, scharakteryzowanych w rozdziale „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy”.

#### **10.2. Tereny rolnicze**

Na planszy studium wyznaczono tereny rolnicze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym dopuszczenie realizacji nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczanie jego przeznaczenia na cele nierolnicze,
- poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi gospodarki rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,
- dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz,
- stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,



- utrzymanie ciągów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie.

### 10.3. Tereny trwałych użytków zielonych

Tereny trwałych użytków zielonych, obejmujące także doliny rzeczne i zadrzewienia, pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz na udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów trwałych użytków zielonych:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia poprzez przeznaczenie tych terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy rolno-leśnej,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków w celu zabezpieczenia koryt przed erozją,
- wykorzystanie terenów trwałych użytków zielonych jako zaplecza gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska) w sposób eliminujący zagrożenia dla środowiska,
- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego)
- dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla właściwego funkcjonowania gospodarki wodnej i rolniczej,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.

### 10.4. Tereny leśne

Tereny leśne pełnią przede wszystkim funkcje ochronne i turystyczne. Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

Studium ustala ochronę istniejących zasobów środowiska leśnego. Utrzymanie kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych musi być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2129 ze zmianami).

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- ochrona istniejących zasobów środowiska leśnego,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody,
- dopuszczenie tworzenia polan śródleśnych i niewielkich zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną,
- zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też negatywnie oddziaływujących na otoczenie,



- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego), z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych,
- dopuszczenie przeprowadzania liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich usytuowania w ciągach dróg i szlaków.

Charakter obecnego i przyszłego użytkowania tych terenów wynika z konieczności zachowania zasad gospodarki leśnej ustalonych przez państwowe służby leśne. Gospodarka leśna na tym obszarze podporządkowana musi być wymogom ochrony wynikającym z ustanowionych obszarów chronionych.

#### 10.5. Tereny przeznaczone do zalesienia

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia:

- dopuszczenie realizacji zalesień, w szczególności w oparciu o system cieków wodnych oraz na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych i nieużytkach pod warunkiem braku kolizji z planowanym przebiegiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie rolniczego użytkowania terenów przeznaczonych do zalesienia oraz realizacji zalesień w miejscach innych niż określonych na planszy studium „Kierunki” pod warunkiem braku sprzeczności z pozostałymi ustaleniami studium i przepisami odrębnymi.

Powyższe ustalenia mają na celu ochronę terenów wartościowych poprzez zachowanie i kształtowanie odpowiedniej równowagi w ekosystemach.

### 11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Dla rzeki Obry, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego obszar gminy Bledzew częściowo położony jest na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat).

Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, oraz lokalizowania nowych cmentarzy.

Na obszarze gminy wskazane zostały obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych wzdłuż krawędzi doliny Obry. Większość tych terenów zajmują lasy.

### 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W granicach gminy Bledzew nie wskazuje się obiektów lub obszarów, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

W przypadku udokumentowania nowych złóż kopaliny, przed przystąpieniem do ich eksploatacji, należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi. Eksploatacja kruszywa i sposób rekultywacji nie może naruszać stosunków wodnych na terenach sąsiednich. Od zabudowy, lasów, dróg i wód powierzchniowych, należy zachować filary ochronne o szerokości zgodnej



z przepisami odrębnymi, a skarpy wyrobiska należy kształtować w sposób zabezpieczający przed ruchami mas ziemi.

### **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie gminy Bledzew nie występują obszary pomników zagłady. W związku z powyższym nie ustanawia się stref ochronnych i nie wprowadza się ograniczeń prowadzenia działalności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 2120).

### **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze gminy Bledzew nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Dla zapewnienia atrakcyjnego wyglądu miejscowości niezbędne jest przeprowadzenie działań polegających na:

- renowacji zabytkowej zabudowy,
- kształtowaniu reprezentacyjnych, wspólnych przestrzeni publicznych poprzez atrakcyjne urządzenie posadzek, placów, ulic i małej architektury, modernizację, renowację i rehabilitację zabudowy istniejącej,
- utrzymywaniu charakterystycznych układów przestrzennych poszczególnych miejscowości,
- realizacji nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem formy i gabarytów zabudowy istniejącej,
- kształtowaniu zabudowy wiejskiej poprzez tworzenie zagród stanowiących charakterystyczne dla wsi zespoły zabudowy zwartej,
- rewaloryzacji i konserwacji zaniedbanych parków podworskich.

Po zakończeniu powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego konieczna będzie natomiast rekultywacja terenów pokopalnianych odpowiadająca warunkom środowiskowym. Do jej przeprowadzenia należy wykorzystać nadkład mas ziemnych powstały w czasie eksploatacji, ewentualnie mas ziemnych spoza kopalni pod warunkiem uprzedniego stwierdzenia ich przydatności do celów zagospodarowania. Preferuje się rolny, leśny lub wodny kierunek rekultywacji.

### **15. Obszary zdegradowane**

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).

### **16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie gminy Bledzew znajdują się tereny zamknięte kolejowe, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zmianami), obejmujące nieruchomości położone w ciągu linii kolejowej nr 367 Zbąszynek – Gorzów Wlkp. i linii kolejowej nr 364 Wierzbno – Rzepin, wyznaczone w Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.



Ponadto w granicach gminy Bledzew zlokalizowane są tereny zamknięte resortu obrony narodowej, stanowiące kompleksy wojskowej nr 2600 (magazynowy) oraz nr 8641 (plac ćwiczeń), określone w Decyzji Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Dla terenów zamkniętych wojskowych ustalone zostały strefy ochronne obejmujące działki nr ewid. 2246/5, 2040/2, 2041/2, 2041/3, 2031/1, 2032/1, 2027/1, 2026/2, 2026/3, 2032/2, 2042, 2041/4, 172/7, 2026/1, 2037/1 cz., 2038/1 cz., obręb Zemsko, oraz działki nr ewid. 158/16, 158/18, 158/22, 158/23, 158/24 cz., 159/1, 159/2, 159/3, obręb Stary Dworek, w których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczba ludzi.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych. Dopuszcza się także określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

**17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**

Wstępując do Unii Europejskiej, Polska zobowiązała się do inwestycji w odnawialne źródła energii. Zgodnie z unijną dyrektywą dotyczącą odnawialnych źródeł energii, ponad 1/3 energii elektrycznej wytwarzanej w UE musi pochodzić ze źródeł odnawialnych do 2020 r., a energia wiatrowa będzie stanowiła największą część tego udziału. Kraje Członkowskie, w tym Polska, mają wiążący je prawnie cel w zakresie odnawialnych źródeł. Do czerwca 2010 r. są zobligowane do opracowania szczegółowych planów zwiększenia udziału energii odnawialnej.

Na planszy studium „Kierunki” wyznaczono tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne w rejonie miejscowości Pniewo oraz tereny lokalizacji biogazowni o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne w Bledzewie. Na granicy wyznaczonych stref ochronnych wszelkie przedsięwzięcia nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska. W strefach ochronnych należy wprowadzić zakaz lokalizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę podlegającą ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Na granicy wyznaczonych stref ochronnych wszelkie przedsięwzięcia nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska.

**18. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Obszar funkcjonalny jest to obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

Na terenie gminy Bledzew nie określono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW



#### IV. W P Ł Y W U W A R U N K O W A Ń N A U S T A L E N I E K I E R U N K Ó W I Z A S A D Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O G M I N Y

Kompleksowa analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych, stanu zachowania dziedzictwa kulturowego, istniejących powiązań przyrodniczych, ekologicznych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, a także powiązań zewnętrznych gminy, przy uwzględnieniu zamierzeń samorządu, społeczności lokalnej i organów nadrzędnych, pozwoliła na stworzenie koncepcji rozwoju gminy Bledzew.

Koncepcja określa cele społeczno-gospodarcze, kulturowe, ekologiczne, infrastrukturalne i przestrzenne oraz wskazuje pożądane kierunki rozwoju przestrzennego. Podstawową zasadą przyjętą w koncepcji jest zachowanie i rozwój istniejących walorów gminy.

Obszar gminy charakteryzuje się uporządkowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Znaczną część obszaru stanowią tereny leśne, zajmujące ponad połowę powierzchni gminy, oraz tereny rolnicze niezabudowane. Tereny zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej zlokalizowane są przede wszystkim w obrębie poszczególnych miejscowości. Północna i wschodnia część gminy charakteryzuje się natomiast stosunkowo dużą wartością przyrodniczą i krajobrazową. Została ona objęta formami ochrony przyrody, ale jednocześnie stanowi koncentrację terenów rekreacyjnych. Tereny zainwestowane są w większości wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną, a istniejąca sieć drogowa zapewnia powiązania komunikacyjne w relacjach wewnętrznych i zewnętrznych. Problem stanowi natomiast częściowo zdekapitalizowana zabudowa wymagająca podjęcia działań modernizacyjnych, a także sposób uporządkowania przestrzeni publicznych. Sukcesywnych remontów wymagają także poszczególne drogi.

Wyznaczone kierunki rozwoju przestrzennego zakładają sukcesywny rozwój istniejących funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i rekreacyjnych w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych przy założeniu równoczesnej rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz stopniowego przekształcania zabudowy siedliskowej w różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz wykorzystanie gospodarcze terenów rolnych.

Występujące na obszarze gminy Bledzew dobra kultury stanowią dużą wartość historyczną. Konieczne jest zatem utrzymanie i atrakcyjne wyeksponowanie zachowanych zasobów krajobrazu kulturowego, zachowanie i kształtowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania.

Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew” wskazuje na możliwość pobudzenia większej aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne. Koncepcja stwarza także możliwości poprawy warunków życia mieszkańców gminy oraz podnoszenia jej rangi w strukturze województwa.

#### V. P O L I T Y K A F U N K C J O N A L N O - P R Z E S T R Z E N N A

Polityka przestrzenna ma na celu zagwarantowanie zrównoważonego, proekologicznego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej gminy. Schemat gospodarowania i programy działań na rzecz rozwoju przestrzennego w aspekcie przyrodniczym, krajobrazowym, społecznym, gospodarczym i infrastrukturalnym będą zorientowane na rozwój zrównoważony poprzez organizację przestrzeni życia mieszkańców, a szczególnie prawidłowe gospodarowanie ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowe kształtowanie krajobrazu.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy. W wyznaczonych celach dążyć się powinno do stopniowej likwidacji zagrożeń oraz wykorzystania szans



jakimi dysponuje gmina. W zależności od zmieniających się uwarunkowań, możliwości i wyboru ścieżki rozwoju hierarchia celów może ulegać modyfikacjom.

W trakcie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument spełnia jego podstawowe kryteria:

- cele społeczno-gospodarcze realizowane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych do aktywizacji społeczno-gospodarczej dzięki podnoszeniu poziomu wykształcenia, ograniczaniu bezrobocia, zaspokajaniu podstawowych potrzeb społeczeństwa w zakresie infrastruktury społecznej poprzez sukcesywną modernizację bazy usługowej w zakresie kultury, oświaty oraz sportu i rekreacji, stymulacji budownictwa mieszkaniowego powiązanej z przygotowaniem terenów dla różnych form zamieszkiwania, a także restrukturyzacji rolnictwa (w tym tworzeniu gospodarstw towarowych i rozwojowi usług dla obsługi rolnictwa) oraz wzmocnieniu funkcji turystycznej (w tym zagospodarowaniu terenów rekreacyjnych i realizacji zainwestowania turystycznego o charakterze ogólnodostępnym);
- cele kulturowe osiągnięte są poprzez kształtowanie harmonijnego krajobrazu struktur przestrzennych, zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych oraz objęcie ochroną obiektów i obszarów o wysokich wartościach kulturowych;
- cele ekologiczne osiągnięte są poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających ochronę unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego i osiągnięcie odpowiedniej ich jakości dzięki zapewnieniu ochrony i eksponowaniu tych cech, utrzymaniu równowagi ekologicznej i zdolności ekosystemów do odtworzenia zasobów przyrody, a także ochronę ekosystemów przed szkodliwym działaniem czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Środowisko przyrodnicze stanowi bazę dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej we wschodniej części gminy oraz zapewnia dobre warunki dla osadnictwa;
- cele infrastrukturalne osiągnięte są poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako czynnika powodującego wzrost poziomu życia ludności i rozwoju społeczno-gospodarczego, jak również osiągnięcia właściwego standardu jakości środowiska przyrodniczego dzięki budowie nowych dróg oraz modernizacji istniejących z uwzględnieniem właściwych parametrów i natężenia ruchu, systematycznej poprawie ich nawierzchni, tworzenia ścieżek rowerowych i chodników, zabezpieczeniu miejsc parkingowych, modernizacji sieci wodociągowej i realizacji systemów odprowadzania ścieków i gazyfikacji wsi, stosowaniu do celów grzewczych paliw proekologicznych oraz zorganizowanemu systemowi gromadzenia i utylizacji odpadów;
- cele przestrzenne osiągnięte są poprzez kształtowanie i rozwój miejscowości gminnej oraz pozostałych wsi stymulujących wielofunkcyjny rozwój obszaru gminy dzięki rozwojowi lokalnego centrum usługowego, rewitalizacji i podnoszeniu ładu przestrzennego gminy, w tym porządkowaniu struktury zabudowy.

Na podstawie dokonanych analiz i studiów oceniono obszar gminy pod kątem predyspozycji poszczególnych terenów do pełnienia określonych funkcji. Na tej podstawie sformułowano politykę funkcjonalno-przestrzenną. Została ona zobrazowana na planszy studium „Kierunki”, na której przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów realizujących wyznaczone cele polityki.

W studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym etapem procesu planowania przestrzennego. Studium określa pełny zakres możliwości



i ograniczeń poszczególnych zamierzeń planistycznych, stanowi nie tylko zbiór wytycznych dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także odzwierciedla zamierzenia rozwoju gminy.

Studium wskazuje także potrzebę objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów nieobjętych obowiązkiem ich sporządzenia. Istotnym aspektem jest właściwa delimitacja granic nowych opracowań planistycznych obejmująca jak największe powierzchnie realizacji konkretnych zamierzeń uwzględniająca jak najszerszy kontekst przestrzenny.

## **VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące przy sporządzeniu planów miejscowych.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki polityki przestrzennej. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów. Oznacza to, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza jedynie funkcję podstawową, a nie wyłączną. Funkcja ta może być uzupełniona innymi, które jednak nie mogą kolidować lub powodować konfliktów z funkcją dominującą i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń studium. Każda działalność nie może swoim oddziaływaniem wykraczać poza granice użytkowanej działki. Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów zainwestowanych i terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne za zgodne z ustaleniami studium uznaje się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowej funkcji wynikającej z aktualnego sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów, a także zachowanie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uwzględnienia potrzeb wynikających z konieczności wzbogacenia tych terenów o zieleni urządzoną, zachowania wysokich standardów architektonicznych i estetyki obiektów, tworzenia wnętrz urbanistycznych czy zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. W zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych innych niż wskazane na planszy studium „Kierunki”, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy Bledzew. Studium stanowi podstawowy dokument systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy mimo, iż nie jest ono aktem prawa miejscowego.

Opracowany dokument zawiera informacje wynikające z inwentaryzacji aktualnego stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy, istniejących uwarunkowań ekologicznych, społecznych, gospodarczych, kulturowych i przestrzennych oraz barier i ograniczeń rozwoju. Dokument wyznacza kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowe zasady polityki przestrzennej. Jednocześnie stwarza podstawy do koordynacji sporządzania planów miejscowych, integruje politykę przestrzenną państwa i województwa z interesami samorządu gminy, a także promuje



walory i możliwości inwestycyjne.

Podczas kolejnych etapów sporządzania studium analizie poddano istniejące dokumenty planistyczne i strategiczne, opracowania statystyczne oraz wnioski złożone przez mieszkańców, lokalnych inwestorów i zawiadomione instytucje. W ten sposób zidentyfikowane zostały potrzeby społeczności lokalnej, przedsiębiorców i organów władzy publicznej. Zebrane informacje posłużyły do ustalenia stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną, potencjału demograficznego, ekonomicznego i gospodarczego gminy oraz sytuacji na rynku pracy i problemów związanych z bezrobociem.

Przeprowadzona analiza dokonanych ustaleń pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania obszaru gminy stanowiła podstawę do określenia kierunków jej rozwoju oraz rozpoznania predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne stanowią spełnienie potrzeb mieszkańców i inwestorów w zakresie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, rekreacyjne, usługowe i produkcyjne, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony wszystkich elementów środowiska. Studium zawiera ponadto wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w sposób zapewniający ich ochronę przed degradacją.

Przyjęty przez Radę Gminy Bledzew dokument studium będzie realizowany w ciągu najbliższych lat. Głównym jego zadaniem będzie stymulowanie rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego gminy, realizowanie programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców, tworzenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla istniejących i planowanych obszarów inwestycji, a także kształtowanie nowych funkcji terenów pokopalnianych. Studium stanowi ponadto wyraz udziału samorządu gminy w procesie opracowywania, uchwalania, aktualizacji i oceny realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego, zapewnia współdziałanie samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim w zakresie współpracy związanej z zagospodarowaniem przestrzennym, a także pozwala na przeprowadzanie analiz i kontroli stopnia wykorzystania gruntów.

Przeprowadzona wieloaspektowa analiza stanu i funkcjonowania przestrzeni gminy wskazuje na możliwość kontynuacji dotychczasowych funkcji i kierunków rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia zrównoważonego rozwoju oraz wzrostu aktywizacji dotychczasowych funkcji w celu zagwarantowania całościowego rozwoju gminy Bledzew.

## VIII. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM

Rada Gminy Bledzew Uchwałą nr XVIII/134/2000 z dnia 28 września 2000 r. przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew”. W dniu 30 marca 2017 r. Uchwałą Nr XXXIII/195/17 Rada Gminy Bledzew wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Nowa edycja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew została opracowana zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Dokument zawiera zaktualizowaną i uzupełnioną część dotyczącą uwarunkowań w zakresie wymaganym przepisami prawa. Zaktualizowano ustalenia dotyczące systemów infrastruktury, komunikacji, środowiska przyrodniczego, w tym form ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego, procesów społeczno-gospodarczych oraz oceniono stan ładu przestrzennego.

W części kierunkowej zracjonalizowano obszary przeznaczone pod zabudowę z uwzględnieniem bilansu terenów, potrzeb i możliwości finansowych gminy, ustalono wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wskazano także tereny ograniczania zabudowy i wyłączenia spod zabudowy, obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego. W studium uwzględniono także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu



gminnym i ponadlokalnym, określono obszary przestrzeni publicznej oraz obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych i dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszary występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych oraz określono planowane tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW i tereny lokalizacji biogazowni o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi.

W studium uwzględniono także wnioski zgłoszone przez instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania dokumentu.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Bledzew

z dnia 9 marca 2020 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BLEDZEW**

### **w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Bledzew w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2019 r. do 10 stycznia 2020 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 31 stycznia 2020 r., Rada Gminy Bledzew rozstrzyga co następuje:

#### **1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 937/6, obręb Bledzew,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o ujęcie w projekcie działki 937/6, obręb Bledzew z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Jednocześnie nadmieniam, iż w obowiązującym studium przedmiotowa działka znajduje się na rozwojowych terenach mieszkaniowych i usług towarzyszących mieszkalnictwu. Natomiast w 1993 roku działka ta została przeze mnie zakupiona jako tereny inwestycyjne z przeznaczeniem na rzemiosło i drobny przemysł, po czym w 1994 r. uzyskałem pozwolenie na budowę zakładu produkcyjnego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** dla przedmiotowej działki zachowano podstawową funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie przylegającym do istniejących dróg, w pozostałej części zachowano dotychczasową funkcję, ze względu na wynik bilansu terenów określającego maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na nową zabudowę oraz na jej położenie poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### **2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 114/1, 114/2, obręb Chycina,
- b) **treść uwagi:** zwracam się prośbą o ujęcie na terenie działek nr ewid. 114/1 i 114/2 położonych w obrębie ewidencyjnym 9-Chycina gmina Bledzew, funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej; Jednocześnie informuję, że w opracowanym projekcie omawianego dokumentu jedynie część działki nr ewid. 114/1 (pas ok. 70 m od publicznej drogi powiatowej) przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast działka nr ewid. 114/2 i pozostała część działki nr ewid. 114/1 przeznaczona jest na teren rolny. Zatem wnoszę o rozszerzenie funkcji mieszkaniowej na teren obejmujący całość działek nr ewid. 114/1 i 114/2, alternatywnie o rozszerzenie ww. pasa zabudowy do 170 m od drogi publicznej),
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** dla przedmiotowych działek zachowano podstawową funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie o długości 100 m przylegającym do istniejącej drogi powiatowej, w pozostałej części zachowano dotychczasową funkcję, ze względu na wynik bilansu terenów określającego maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na nową zabudowę oraz na ich położenie poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### **3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 509/3, 509/7, obręb Nowa Wieś,

- b) **treść uwagi:** zmiana funkcji działki 509/3, o powierzchni 0,16 ha oznaczonej w całości jako Lz, oraz działki 509/7 o powierzchni 2,4748 ha (oznaczonej PsIV-0,0099 ha, PsV- 0,8345 ha, PsVI-0,0196 ha i N-1,6108 ha) z terenów trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych na tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), czyli bez zmian pozostawić funkcję analogiczną do studium z 2013 roku (tereny rolne, orne),
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** dla działki nr ewid. 509/3 wprowadzono podstawową funkcję terenów trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych, natomiast dla działki nr ewid. 509/7 wprowadzono podstawową funkcję terenów rolniczych niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), zachowując dotychczasową funkcję w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego.

**4. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 469/11 cz., obręb Nowa Wieś,
- b) **treść uwagi:** zmiana funkcji części działki 469/11 będącej sklasyfikowanej w części jako nieużytek o powierzchni 0,7 ha oznaczonej w Studium jako tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych na tereny zabudowy zagrodowej, oraz części działki 469/11 o powierzchni około 2,42 ha sklasyfikowanej w większości jako RVI oraz RIVa i RIVb z terenów rolniczych niższych klas bonitacyjnych na tereny zabudowy usługowej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** dla przedmiotowej części działki wprowadzono podstawową funkcję terenów zabudowy zagrodowej w pasie przylegającym do istniejącej drogi, w pozostałej części zachowano dotychczasową funkcję, ze względu na wynik bilansu terenów określającego maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na nową zabudowę oraz na jej położenie poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

**5. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 469/7, obręb Nowa Wieś,
- b) **treść uwagi:** zmiana funkcji działki 469/7 będącej drogą wewnętrzną w gospodarstwie rybackim – do stawów hodowlanych oznaczonej w Studium jako teren trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych na teren zabudowy zagrodowej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** dla przedmiotowej części działki wprowadzono podstawową funkcję terenów zabudowy zagrodowej w pasie przylegającym do istniejącej drogi, w pozostałej części zachowano dotychczasową funkcję, ze względu na wynik bilansu terenów określającego maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na nową zabudowę oraz na jej położenie poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; cechy geometryczne działki oraz bezpośrednie sąsiedztwo zbiornika wodnego i lasu nie pozwalają na wprowadzenie wnioskowanej funkcji dla całej działki.

**6. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 481/2 cz., obręb Nowa Wieś,
- b) **treść uwagi:** zmiana funkcji części działki nr 481/2 o powierzchni około 0,4ha oznaczonej w Studium jako teren trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych, będącej klasoużytkiem PsIV na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** dla przedmiotowej działki zachowano dotychczasową funkcję, ze względu na wynik bilansu terenów określającego maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na nową zabudowę oraz na jej położenie poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

**7. Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 269/2, 78, obręb Chycina,

b) **treść uwagi:** zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie zmiany w przedmiotowym projekcie w zakresie przeznaczenia gruntów stanowiących klasy bonitacyjne IVa i V działki nr 269/2 obręb Chycina na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na chwilę obecną projekt studium zakłada przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w pasie ok. 60 m od drogi powiatowej. Teren o który wnioskuję stanowi powierzchnię ok. 2,4 ha. Jednocześnie wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr 78 obr. Chycina w projekcie studium z terenu przeznaczanego pod zalesienie na teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,

d) **uzasadnienie:** dla działki nr ewid. 269/2 zachowano podstawową funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie o długości 100 m przylegającym do istniejącej drogi powiatowej, w pozostałej części zachowano dotychczasową funkcję, ze względu na wynik bilansu terenów określającego maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na nową zabudowę oraz na jej położenie poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz występowanie gleb wyższych klas bonitacyjnych; dla działki nr ewid. 78 zachowano dotychczasową funkcję, ze względu na wynik bilansu terenów określającego maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na nową zabudowę oraz na jej położenie poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### 8. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty Uchwałą Nr XXIX/220/01 Rady Gminy Bledzew z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew (tereny oznaczone symbolami MJ-1, MJ-2, MJ-3, MJ-4, MJ-5),

b) **treść uwagi:** Wnoszę uwagę dla terenu obrębów terenu oznaczonych w zasobach gminy Bledzew jako MJ-1, MJ-2, MJ-3, MJ-4 i MJ-5 o realizację obowiązującego na terenie województwa lubuskiego prawa miejscowego w zakresie dotyczącym postanowienia, żeby na ww. terenach, gdzie nie jest możliwe doprowadzenie gazu przewodowego lub wykorzystywanie zbiorników z gazem czy sieci ciepłowniczej były w całym majestacie obecnie obowiązującego prawa realizowane działania naprawcze określone w Programie ochrony powietrza dla strefy lubuskiej zapisane w załączniku do uchwały nr XLVI/552/14 Sejmiku Województwa lubuskiego z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy lubuskiej, które są skierowane na ograniczenie emisji ze źródeł powierzchniowych i wiążą się z wymianą dotychczasowych kotłów węglowych, w tym opalanych drewnem: 1. O niskiej sprawności na kotły zasilane gazem z butli lub gazem przewodowym lub ogrzewanie elektrycznie 2. Na nowoczesne kotły węglowe (paliwo: węgiel, orzech, groszek) zasilane automatycznie ale tylko na terenach, gdzie nie jest możliwe doprowadzenie gazu czy sieci ciepłowniczej. Obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew jako, że nie stanowi prawa miejscowego, jednakże należy do dokumentów planistycznych w planowaniu ogólnym, to jednak wytycza stan odniesienia poziom ochrony bezpieczeństwa zdrowia mieszkańców przedmiotowego obrębu tereny gminy Bledzew zgodnie z generalną zasadą określoną w dokumencie ustawy Prawo ochrony środowiska, że poziom ochrony może być jedynie utrzymywany lub podnoszony ale nigdy nie ma nikt prawa do jego obniżania. Co znalazło swój wyraz w nieodległej przeszłości w prawomocnym stosownym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp., sygn. Akt II SA/Go 405/15 z dnia 07 października 2015 r. odpis potwierdzony za zgodność z oryginałem przez Urząd Gminy Bledzew dot. sprawy wynikającej z zaskarżenia przez Wojewodę Lubuskiego w sprawie uchylenia w całości zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu MJ-1 obręb Bledzew w Bledzewie uchwaloną uchwałą Rady Gminy Bledzew z dnia 24 marca 2014 roku nr XLVI/269/14, gdzie jest mowa o skutkach nieuprawnionego nieprzestrzegania wielu obowiązujących praw w trakcie procedury planistycznej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w kierunku siłowego wprowadzenia paliw stałych na teren MJ-1 obręb Bledzew w Bledzewie, gdzie od roku 2002 jest gaz przewodowy do celu zaopatrzenia domów w ciepło i obsługi infrastrukturą techniczną niezapewniającą przestrzeganie jednej z wytycznych obowiązującego studium gminy Bledzew, która stawia, że na tym terenie i pozostałych rejonach objętych planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą XXIX/220.01 rady Gminy Bledzew z dnia 20 grudnia 2001 r, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dotyczącej miejscowości Bledzew dla zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej ustalający w § 2 ust. 9 pkt 4 następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej 'zaopatrzenie w ciepło indywidualne przy zastosowaniu paliw płynnych, gazu i energii elektrycznej', co obowiązuje do chwili obecnej na ww. terenie i nie ma prawa być zmieniane na dodawanie paliw stałych do ogrzewania domów,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,

d) **uzasadnienie:** Studium uwzględnia potrzebę ochrony powietrza atmosferycznego wprowadzając szereg wytycznych kierunkowych (rozdział 3), które mają na celu stopniową poprawę jakości powietrza poprzez: eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii lub poprzez podłączanie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków, stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych, preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza. Jednocześnie projekt wskazuje, że zgodnie z art. 96 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami), organem uprawnionym do wprowadzania ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, jest sejmik województwa. Aktualnie obowiązującym aktem prawnym w przedmiotowym zakresie jest Uchwała Nr XLVI/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wlkp., ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Program ochrony powietrza dla strefy lubuskiej nie jest natomiast aktem prawa miejscowego. Studium określa politykę przestrzenną w odniesieniu do obszaru całej gminy, w tym dla terenów nieposiadających alternatywnych możliwości zaopatrzenia w energię cieplną. Szczegółowe rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło poszczególnych terenów ustalane będą na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Studium nie wskazuje natomiast na konieczności zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew.

9. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty Uchwałą Nr XXIX/220/01 Rady Gminy Bledzew z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew (tereny oznaczone symbolami MJ-1, MJ-2, MJ-3, MJ-4, MJ-5),

b) **treść uwagi:** Wnoszę uwagę do nowego Studium dla rejonów obrębów terenu oznaczonych w zasobach gminy Bledzew jako MJ-1, MJ-2, MJ-3, MJ-4 i MJ-5 prosząc o należyłą realizację obowiązującego na terenie województwa lubuskiego miejscowego prawa, że na ww. terenach, gdzie nie jest możliwe doprowadzenie gazu przewodowego lub wykorzystywanie zbiorników z gazem czy sieci ciepłowniczej realizowane były w całym majestacie obecnie obowiązującego prawa działania naprawcze określone w Programie ochrony powietrza dla strefy lubuskiej zapisane w załączniku do uchwały nr XLVI/552/14 Sejmiku Województwa lubuskiego z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy lubuskiej, które są skierowane na ograniczenie emisji ze źródeł powierzchniowych i wiążą się z wymianą dotychczasowych kotłów węglowych, w tym opalanych drewnem: 1. O niskiej sprawności na kotły zasilane gazem z butli lub gazem przewodowym lub ogrzewanie elektrycznie 2. Na nowoczesne kotły węglowe (paliwo: węgiel, orzech, groszek) zasilane automatycznie ale tylko na terenach, gdzie nie jest możliwe doprowadzenie gazu czy sieci ciepłowniczej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew nie stanowi prawa miejscowego, jednakże należy do dokumentów planistycznych w planowaniu ogólnym, to jednak wytycza stan odniesienia, który uwzględnia aktualnie obowiązujący od 2001 roku na ww. terenie poziom ochrony bezpieczeństwa zdrowia mieszkańców Bledzewa, w tym ww. przedmiotowego obrębu tereny gminy Bledzew, co zgodnie z generalną zasadą określoną w dokumencie Ustawy Prawo ochrony środowiska, zapewnia w sposób nienaruszalny, że raz ustanowiony poziom ochrony nie może być obniżony, a jedynie może być utrzymywany lub podnoszony ale nigdy nie ma nikt prawa do jego obniżania. Co znalazło swój wyraz w nieodległej przeszłości w prawomocnym stosownym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp., sygn. akt II SA/Go 405/15 z dnia 07 października 2015 r. odpis potwierdzony za zgodność z oryginałem przez Urząd Gminy Bledzew dot. sprawy wynikającej z zaskarżenia przez Wojewodę Lubuskiego w sprawie uchylenia w całości zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu MJ-1 obręb Bledzew w Bledzewie uchwaloną uchwałą Rady Gminy Bledzew z dnia 24 marca 2014 roku nr XLVI/269/14, gdzie jest mowa o skutkach nieuprawnionego nieprzestrzegania wielu obowiązujących praw w trakcie procedury planistycznej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w kierunku siłowego wprowadzenia paliw stałych na teren MJ-1 obręb Bledzew w Bledzewie oraz od roku 2002 jest gaz przewodowy do celu zaopatrzenia domów w ciepło i obsługi infrastrukturą techniczną. Przyjęcie uwagi do obecnie procedowanego nowego Studium gminy Bledzew umożliwi zapewnienie kontynuacji ww. stanu i obecnie obowiązującej w studium gminy Bledzew z 2000 roku wytycznej utrzymanej w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, która stawia, że na ww. terenie gminy Bledzew i pozostałych rejonach, w tym objętych planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą XXIX/220.01 Rady Gminy Bledzew z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dotyczącej miejscowości Bledzew dla zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej ustalający w § 2 ust. 9 pkt 4 następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej "... zaopatrzenie w ciepło indywidualne przy zastosowaniu paliw płynnych, gazu i energii elektrycznej", co obecnie jako prawo miejscowe Gminy Bledzew obowiązuje do chwili obecnej na ww. terenie i nie ma prawa być zmieniane jak programuje się w nowym Studium gminy Bledzew przez dodanie możliwości korzystania z paliw stałych do ogrzewania domów na przedmiotowym terenie MJ-1 obręb Bledzew w Bledzewie.,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,

d) **uzasadnienie:** Studium uwzględnia potrzebę ochrony powietrza atmosferycznego wprowadzając szereg wytycznych kierunkowych (rozdział 3), które mają na celu stopniową poprawę jakości powietrza poprzez: eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii lub poprzez podłączanie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków, stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych, preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza. Jednocześnie projekt wskazuje, że zgodnie z art. 96 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami), organem uprawnionym do wprowadzania ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, jest sejmik województwa. Aktualnie obowiązującym aktem prawnym w przedmiotowym zakresie jest Uchwała Nr XLVI/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wlkp., ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Program ochrony powietrza dla strefy lubuskiej nie jest natomiast aktem prawa miejscowego. Studium określa politykę przestrzenną w odniesieniu do obszaru całej gminy, w tym dla terenów nieposiadających alternatywnych możliwości zaopatrzenia w energię ciepłą. Szczegółowe rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło poszczególnych terenów ustalane będą na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Studium nie wskazuje natomiast na konieczności zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew.

Przewodniczący  
Rady Gminy Bledzew