

30. 03. 2021

Nr dz. 42 podpis

Projekt 171/2021

z dnia 25 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BLEDZEW**

z dnia 16 marca 2021 r.

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
Gminy Bledzew**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Bledzewie, uchwała się, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew:

- 1) 1. Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew nie wymaga aktualizacji.
- 2) Uznaje się, że plany miejscowe wymagają częściowej aktualizacji pod względem zgodności z przepisami prawa i będą podlegały zmianie z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy, a także przepisów szczególnych.
- 3) Zobowiązuje się Wójt Gminy Bledzew do monitorowania zachodzących zmian w procesie rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy i w miarę potrzeb do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

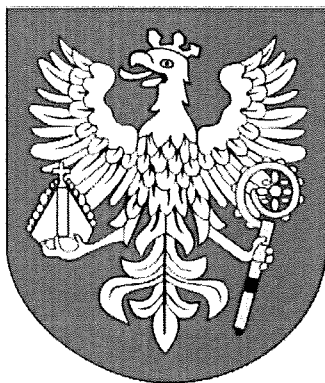
Michał Cydka
radca prawny
R-765-G-283

INSPEKTOR
d.s. budownictwa i inwestycji
gminnych

Adrian Rudziński

ZAŁĄCZNIK
do Uchwały Nr
Rady Gminy Bledzew
z dnia2021 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BLEDZEW**



CZEŚĆ TEKSTOWA

Autor:
mgr Jan Biernacki

Gorzów Wlkp., marzec 2021

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	3
1.1. Podstawy formalno-prawne	3
1.2. Cel opracowania	3
1.3. Metodologia i zakres opracowania	4
1.4. Dane wejściowe	5
2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	6
2.1. Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian	6
2.2. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa	7
2.3. Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego	11
2.4. Analiza techniczna studium	13
2.5. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany studium	13
3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
3.1. Sytuacja formalno-prawna	13
3.2. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa	25
3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium	29
3.4. Analiza techniczna planów miejscowych	29
3.5. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych.....	33
3.6. Charakterystyka planów miejscowych w trakcie opracowania	36
4. Analiza decyzji administracyjnych	37
4.1. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	37
4.2. Decyzje o warunkach zabudowy	39
5. Podsumowanie	46
5.1. Wnioski z dokonanych analiz	46
5.2. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	47
6. Spis tabel	51
7. Spis rycin	51
8. Spis załączników graficznych	51

1. Wstęp

1.1. Podstawy formalno-prawne

Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.; zwanej dalej „ustawą o PiZP”). Wójt w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 53 ust. 1 – 3 i art. 67 ustawy o PiZP, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Natomiast wnioski z analiz przekazywane są radzie gminy, co najmniej raz w czasie kadencji po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy o PiZP, tj. przystępuje do ich zmian.

Równocześnie przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o PiZP.

1.2. Cel opracowania

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o PiZP).

Przeprowadzenie oceny aktualności dokumentów planistycznych wynika nie tylko z dyspozycji ustawowej, lecz także z potrzeby uzyskania wiedzy na temat aktualnego stanu zagospodarowania terenów w granicach administracyjnych gminy Bledzew.

Celem niniejszego opracowania jest więc weryfikacja i ewentualna rewizja dotychczasowej polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Bledzew. Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym wykorzystuje kilka rodzajów narzędzi

planistycznych, które często istotnie różnią się poziomem szczegółowości oraz zakresem zastosowań. Zmieniająca się sytuacja społeczno-ekonomiczna, ciągłe procesy legislacyjne, a także dynamika uwarunkowań zewnętrznych sprawiają, że ustalenia zawarte w poszczególnych dokumentach mogą ulec dezaktualizacji i w efekcie wymagają dokonania zmian. Ponadto specyfika poszczególnych narzędzi planistycznych niejednokrotnie prowadzi do ich wzajemnej sprzeczności oraz braku spójności prowadzonej polityki przestrzennej. Stąd już bardzo blisko do ryzyka wystąpienia lub pogłębiania się chaosu urbanistycznego.

Dlatego bardzo istotne jest zdiagnozowanie koniecznych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych, tj. studium i planach miejscowych, a także określenie potrzeb w zakresie sporządzenia nowych planów miejscowych.

Efektom finalnym analiz są wnioski generalne oraz wieloletni plan sporządzania lub zmian studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Metodologia i zakres opracowania

Niniejsza analiza obejmuje swoim zakresem trzy główne grupy zagadnień:

1) Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

W pierwszej kolejności dokonano charakterystyki obowiązującego studium oraz przedstawiono historię jego dotychczasowych zmian. Następnie dokonano analiz zgodności dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę w szczególności zakres określony przepisami ustawy o PiZP, a także wszystkie istotne zmiany prawa, jakie mają wpływ na zakres ustaleń studium. Uzupełnieniem jest techniczna analiza dokumentu uwzględniająca aktualność danych oraz jego ergonomię i jakość.

W dalszej kolejności zbadano zgodność studium z dokumentem planistycznym wyższego rzędu jakim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Ostatnim elementem analiz w tej grupie jest ocena wniosków złożonych w sprawie zmiany studium.

2) Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Podstawą analiz w tej grupie było sporządzenie pełnej charakterystyki wszystkich planów miejscowych, zwanych w dalszej części opracowania „planami”. Opisano m.in. następujące cechy poszczególnych dokumentów: położenie, powierzchnia, dokonane zmiany, dominujące przeznaczenie terenu oraz zakres realizacji przyjętych założeń. Scharakteryzowano również plany miejscowe będące w opracowaniu. Następnie dokonano analiz zgodności planów z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę te same kryteria co w przypadku studium.

Kolejnym elementem było zbadanie zgodności planów z obowiązującym dokumentem studium. Podobnie jak w przypadku studium dokonano analizy technicznej dokumentów, zwłaszcza w aspekcie poprawności techniki zapisu legislacyjnego oraz jakości i poprawności załączników graficznych. Ostatnim elementem była analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów.

Lokalizacje wszystkich sporządzonych planów, a także będących w opracowaniu, zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej analizy.

3) Analiza decyzji administracyjnych:

Trzecią grupą zagadnień była analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Analizy zostały dokonane na podstawie prowadzonych rejestrów decyzji, a wyniki przedstawiono w ujęciu dynamicznym i strukturalnym (wg lokalizacji, przedmiotu inwestycji), w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2019 r.

Lokalizacja decyzji będących przedmiotem badania została wskazana na załączniku graficznym Nr 2, natomiast szczegółowa metodologia została przedstawiona w paragrafie dotyczącym przedmiotowego zagadnienia.

1.4. Dane wejściowe

Niniejsze analizy dokonano na podstawie danych wejściowych znajdujących się w zasobie Urzędu Gminy Bledzew. Podkład kartograficzny stanowi cyfrowa mapa ewidencyjna pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Międzyrzeczu.

2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2.1. Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, jest podstawowym i jednocześnie najszerszym dokumentem planistycznym służącym realizacji polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Ponieważ studium nie ma statusu aktu prawa miejscowego, stanowi dokument kierownictwa wewnętrznego.

Zgodnie z prawem studium sporządza się dla obszaru całej gminy. Z powyższego względu dokument ten zawiera z założenia kompletną informację przestrzenną dotyczącą danej jednostki terytorialnej. Podstawowym celem studium jest określenie kierunków zagospodarowania terenu, które są wiążące dla ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie studium cechuje się znacznym stopniem ogólności i jest dokumentem zdecydowanie mniej precyzyjnym aniżeli plan miejscowy.

Prawo dopuszcza dokonywanie zmian studium o charakterze całościowym (nowy dokument) lub częściowym (nowelizacja w odniesieniu do danego terenu lub zagadnienia). Każda zmiana częściowa zostaje wcielona do zapisów pierwotnego dokumentu (ujednolicony tekst i rysunek z wyróżnieniem zmian), i staje się tym samym aktualnie obowiązującym dokumentem.

Pierwotny dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bledzew został przyjęty Uchwałą Nr XVIII/134/2000 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2000 r. Dokument ten został sporządzony w świetle przepisów nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415 ze zm.). W kolejnych latach dokument ten podlegał kilku fragmentarycznym zmianom.

Zachodzące zmiany gospodarcze, społeczne, a także przestrzenne wpłynęły na potrzebę aktualizacji polityki przestrzenno-gospodarczej gminy. Konieczna stała się zatem ponowna weryfikacja uwarunkowań i określenia nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, które spełniałyby aktualne oczekiwania i potrzeby społeczności lokalnej.

Wobec tego Uchwałą Nr XXXIII/195/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew podjęto inicjatywę opracowania nowego dokumentu Studium.

W efekcie prac planistycznych uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r. przyjęto nowy dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew.

2.2. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa

Jednym z podstawowych wyznaczników aktualności studium jest jego zgodność ze znowelizowaną i obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 10 ust. 1, 2, 2a i 3a tejże ustawy, a także z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje zakres zagadnień, które powinny zostać uwzględnione w dokumencie studium, zarówno w części dotyczącej uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określa co powinien zawierać podstawowy dokument polityki przestrzennej gminy.

W poniższych tabelach została dokonana ocena zgodności treści obecnego studium z zakresem określonym przez obowiązujące prawo.

Tab.1. Analiza uwzględnienia w studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP.

Pkt (...) ustawy	Wymagane uwarunkowania	Stopień uwzględnienia w studium
1)	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	wysoki
2)	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	wysoki
3)	stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	wysoki
4)	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wysoki
4a)	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	nie dotyczy – uchwałą Nr 212/2905/17 z dnia 12.09.2017 r. Zarząd Województwa Lubuskiego podjął uchwałę w sprawie sporządzenia projektu „Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego”, o którym mowa w art. 38a PiZP). W marcu 2020 r. ogłoszono przetarg nieograniczony na opracowanie przedmiotowego dokumentu. W związku z powyższym dotychczasowy dokument Studium gminy Bledzew nie wymaga uwzględnienia rekomendacji, wniosków oraz ustaleń dotyczących granic obszarów priorytetowych wynikających z w/w audytu krajobrazowego
5)	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	wysoki
6)	zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	wysoki
7)	potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:	wysoki
	a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	wysoki
	b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego	wysoki
	c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	wysoki
	d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	wysoki
8)	stan prawny gruntów	wysoki
9)	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	wysoki
10)	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	wysoki

11)	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	wysoki
12)	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	zgodnie z informacjami z Państwowego Instytutu Geologicznego w granicach gminy Bledzew wszystkie dotychczas ustanowione tereny i obszary górnicze zostały zniesione
13)	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	wysoki
14)	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	wysoki
15)	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	wysoki

Źródło: opracowanie własne.

Tab.2. Analiza uwzględnienia w studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy o PiZP.

Ust. 2 pkt (...) ustawy	Wymagane ustalenia kierunkowe	Stopień uwzględnienia w studium
1)	uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	wysoki
	a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	wysoki
	b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	wysoki
2)	<i>przepis uchylony</i>	-
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	wysoki
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wysoki
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	wysoki
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	wysoki
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 ustawy o PiZP	wysoki

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 przestrzeni publicznej	wysoki
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	wysoki
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	wysoki
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	wysoki
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	nie dotyczy – na terenie gminy nie zostały wyznaczone filary ochronne złóż kopalin
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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120)	nie dotyczy – na terenie gminy brak jest zewidencjonowanych pomników zagłady i ich stref ochronnych
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	nie dotyczy – na terenie gminy brak jest obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
14a)	obszary zdegradowane	nie dotyczy – na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	wysoki
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	nie dotyczy – w obecnie obowiązującym Studium nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym
Ust. 2a ustawy	obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	wysoki
Ust. 3a ustawy	obszary, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	nie dotyczy – w obecnie obowiązującym Studium nie wyznaczono obszarów, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²

Źródło: opracowanie własne.

Z powyższych zestawień wynika, iż stopień uwzględnienia w treści studium uwarunkowań wymaganych art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP jest wysoki, co wynika z faktu

jego niedawnego uchwalenia. Reasumując dokument studium nie wymaga aktualizacji.

2.3. Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego

Aktualnym dokumentem w zakresie planowania przestrzennego na szczeblu wojewódzkim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., zwany dalej „PZPWL”, który podjęty został uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23.04.2018 r.

Przedmiotowy dokument jest podstawowym narzędziem rozwoju przestrzennego województwa lubuskiego w długoletniej perspektywie, w tym także w rozwoju przestrzennym gminy Bledzew. W treści obowiązującego Studium uwzględniono wszystkie wnioski i rekomendacje zapisane w PZPWL, które dotyczą w szczególności strefy przyrodniczej, strefy społecznej, strefy kulturowej, strefy ekonomiczno-gospodarczej, zagadnień komunikacji i transportu, infrastruktury technicznej, a także obronności i bezpieczeństwa państwa.

W ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego opracowano dodatkowo karty dla poszczególnych gmin, które zawierają zestawienie inwestycji, które należy uwzględnić przy opracowaniu dokumentów planistycznych na szczeblu gminnym. W odniesieniu do gminy Bledzew PZPWL zakłada realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki:
 - budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Boryszynie;
- 2) w zakresie komunikacji i transportu:
 - modernizacja drogi krajowej nr 24,
 - przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 137 relacji Słubice – Sulęcín – Międzyrzecz;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - modernizacji linii napowietrznej WN-110 kV relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW),

- budowa linii dwutorowej wysokiego napięcia 110 kV stanowiącej zasilanie projektowanej stacji GPZ Skwierzyna II jako wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy;
- 4) 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 poprzez wprowadzenie elektronicznego systemu ostrzegania powodziowego.

Porównując inwestycje infrastrukturalne ujęte w PZPWL należy stwierdzić, że zostały one uwzględnione zarówno w części tekstowej jak i rysunkowej obecnie obowiązującego dokumentu Studium.

2.4. Analiza techniczna studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew cechuje się wysokim poziomem technicznym i w chwili obecnej jako podstawowy dokument polityki przestrzennej jest bardzo efektywny. Wynika to z szeregu aspektów, wśród których wymienić należy aktualność i poprawność danych, czytelność i poprawność tekstu studium, czytelność i poprawność rysunku studium.

2.5. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany studium

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2019 r., nie wpłynął żaden wniosek w sprawie zmiany studium.

3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1. Sytuacja formalno-prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym” lub „planem”, posiadając status aktu prawa miejscowego jest najsilniejszym narzędziem kształtowania świadomej polityki przestrzennej. Stanowi on doprecyzowanie założeń sformułowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan operuje szeregiem parametrów urbanistycznych, takich jak: powierzchnia i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy, geometria dachu oraz wiele innych. Jednocześnie reguluje lokalizację zabudowy wprowadzając obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy. Dobrze skonstruowany plan miejscowy pozwala na skuteczną ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, służąc jednocześnie realizacji potrzeb gminy i społeczności lokalnej.

Zawartość planów miejscowych określa art. 15 ustawy o PiZP. Z kolei wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Na terenie gminy Bledzew obowiązuje 11 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o łącznej powierzchni około 357,13 ha. Stopień pokrycia planami

miejscowymi obszaru gminy wynosi zaledwie 1,44%. Stwierdzić można, że dynamika sporządzania opracowań planistycznych w postaci planów miejscowych jest stała i niska (okres w latach 2000 – 2019). W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2019 r. uchwalono zaledwie trzy plany miejscowe o łącznej powierzchni 6,68 ha.

Obowiązujące plany miejscowe to plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r. i w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (2 plany miejscowe), oraz na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (9 planów miejscowych).

Wśród obowiązujących planów miejscowych znajdują się głównie opracowania jednorodne pod kątem przeznaczenia terenu, o małej i średniej powierzchni (od 0,03 ha do 80,51 ha). Największą powierzchnią opracowania charakteryzują się opracowania pod zalesienia.

Analizując stopień realizacji ustaleń poszczególnych planów miejscowych można ocenić go na średnim poziomie. Jedynie plany o małej powierzchni opracowania charakteryzują się 100% zainwestowaniem, a także plany miejscowe przeznaczone pod zalesienia czy związane z eksploatacją złóż surowców.

Szczegółowa charakterystyka wszystkich planów miejscowych uchwalonych w gminie Bledzew została przedstawiona w tabeli Nr 3. Wszystkim planom nadano numery, które są konsekwentnie stosowane w dalszej części niniejszej analizy. Wykaz zawiera takie informacje jak uchwała przyjmująca, publikator, obręb ewidencyjny (lokalizacja), powierzchnia opracowania, główne przeznaczenie terenu, zgodność z dokumentem studium, stopień realizacji ustaleń planu miejscowego, pozostałe informacje takie jak podstawa prawna sporządzenia planu oraz dokonane zmiany. Granice opracowania wszystkich planów miejscowych zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 1, i odpowiadają one numeracji ustalonej w tabeli Nr 3.

Tab.3. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Bledzew.

Nr	Nr uchwały przyjmującej	Publikacja	Obręb ewidencyjny	Powierzchnia opracowania [ha]	Główne przeznaczenie terenu	Zgodność ze Studium (funkcja wyznaczona w Studium)	Stopień realizacji [%]	Uwagi
1a	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Nowa Wieś	0,84	teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (ME), droga dojazdowa (K)	TAK (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1b	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Osiecko	0,05	teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (ME)	TAK (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1c	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	2,04	teren mieszkalnictwa letniskowego (ML)	NIE (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	70	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1d	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	0,08	teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (ME)	TAK (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1e	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	0,03	teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (ME)	TAK (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1f	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	0,03	teren pola biwakowego (namiotowego) (UT)	TAK (teren zabudowy usługowej)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

1g	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	0,04	teren mieszkalnictwa jednorodzinne (ME)	TAK (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1h	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	0,02	teren mieszkalnictwa jednorodzinne (ME)	TAK (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1i	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	0,03	teren zabudowy zagrodowej (MZ)	TAK (teren zabudowy zagrodowej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1j	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	0,08	teren mieszkalnictwa letniskowego (ML), zieleni urządzonej (Z)	TAK (teren usług sportu, turystyki i rekreacji)	10	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1k	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Chycina	2,69	teren mieszkalnictwa letniskowego (ML), zieleni nadbrzeżna, plażowa (Z), zieleni leśna (ZL), drogi dojazdowe (K)	TAK (teren usług sportu, turystyki i rekreacji)	80	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1l	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Chycina	1,89	teren mieszkalnictwa letniskowego (ML), zieleni nadbrzeżna, plażowa (Z), droga dojazdowa (K)	TAK (teren usług sportu, turystyki i rekreacji)	75	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1m	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Chycina	0,94	teren mieszkalnictwa letniskowego (ML), zieleni nadbrzeżna, plażowa (Z), droga dojazdowa (K)	TAK (teren usług sportu, turystyki i rekreacji)	90	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

1n	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Chycina	6,79	tereny zalesień	TAK (tereny przeznaczone do zalesień)	50	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1o	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Popowo	0,64	tereny zalesień	TAK (tereny przeznaczone do zalesień)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1p	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Popowo	5,22	tereny zalesień	TAK (tereny przeznaczone do zalesień)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1r	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Zemsko	3,23	tereny zalesień	częściowo NIE (tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych) częściowo TAK (tereny leśne, tereny przeznaczone do zalesień)	60	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1s	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	2,15	tereny zalesień	częściowo NIE (tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych) częściowo TAK (tereny leśne, tereny przeznaczone do zalesień)	85	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1t	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	0,03	tereny zalesień	TAK (tereny leśne)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1u	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Bledzew	1,15	tereny zalesień	TAK (tereny leśne)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

1v	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Pniewo	9,72	tereny zalesień	TAK (tereny leśne)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1w	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Osiecko	8,17	tereny zalesień	częściowo NIE (tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych, tereny rolne) częściowo TAK (tereny leśne)	25	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
1x	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 r. Nr 11, poz. 125	Pniewo	0,38	tereny zalesień	TAK (tereny leśne)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
2	XXIX/220/01 Rady Gminy Bledzew z dnia 20 grudnia 2001 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2002 Nr 17, poz. 171 z dnia 05.02.2002 r.	Bledzew	18,28	tereny zabudowy mieszkaniowej (MJ), tereny zabudowy przemysłowej, rzemieślniczej (P,UR), tereny stacji elektroenergetycznych (EE), teren przepompowni ścieków, zieleni (NOp, ZI), teren zieleni (ZP), tereny ulic (KL, KD)	częściowo NIE (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) częściowo TAK (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	5	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
3a	LIII/393/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1895 z dnia 05.12.2006 r.	Osiecko, Stary Dworek	11,50	tereny zalesień	TAK (tereny leśne)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3b	LIII/393/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1895 z dnia 05.12.2006 r.	Goruńsko, Sokola Dąbrowa	2,09	tereny zalesień	TAK (tereny leśne)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3c	LIII/393/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1895 z dnia 05.12.2006 r.	Bledzew	10,03	tereny zalesień	TAK (tereny leśne)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3d	LIII/393/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1895 z dnia 05.12.2006 r.	Templewo	31,35	tereny zalesień	częściowo NIE (tereny rolne) częściowo TAK (tereny leśne)	60	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4a	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Bledzew	8,54	teren mieszkaniowy bez zabudowy (M), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), teren usług oraz innej działalności gospodarczej (U), teren garaży oraz zabudowań gospodarczych (KS, G), tereny usług obsługi komunikacji oraz innych urządzeń towarzyszących (UKS), teren garaży (KS), teren sportowo- rekreacyjny (US), teren zieleni urządzonej (ZP), teren ujęcia wody (WZ), teren stacji elektroenergetycznej (EE), teren dróg dojazdowych (KD), teren ciągu pieszo- jezdnego (KDX)	TAK (teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji)	28	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

4b	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Bledzew	7,46	teren zabudowy letniskowej i pensjonatowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej (MN,U), teren zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych (MN), teren upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej i usług wbudowanych (O,MN), teren usług sportowo- rekreacyjnych, handlowych, gastronomicznych (U), teren drogi wewnętrznej (KDW), tereny stacji elektroenergetycznych (EE)	TAK (teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4c	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Bledzew	6,40	teren zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej i usług wbudowanych (MN,U), teren usług sportowych i turystyki (US,UT),	TAK (tereny usług sportu, turystyki i rekreacji, teren zabudowy mieszkalniowej jednorodzinnej)	55	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

					teren drogi dojazdowej (KD), teren ciągu pieszo-jezdnego (KDX), teren stacji elektroenergetycznej (EE)			
4d	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Chycina	4,87	tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy usługowej (U), teren usług sportu (US), teren zieleni leśnej (ZL), teren komunikacji – przystań (KS), teren drogi dojazdowej (KD), teren drogi wewnętrznej (KDW), teren ciągu pieszo- jezdnego (KDX), teren ciągów pieszych (KX)	TAK (tereny usług sportu, turystyki i rekreacji, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny leśne)	60	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4e	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Chycina	31,65	teren zabudowy pensjonatowej (MZ,U), teren obiektów sportowych i rekreacyjnych (US), poła namiotowe i kempingowe (UT), teren parkingu (KS), teren zabudowy rekreacji indywidualnej (MN).	TAK (tereny usług sportu, turystyki i rekreacji, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny infrastruktury technicznej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4f	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Osiecko, Goruńsko	0,68	teren zabudowy mieszaniowej jednorodzinnej (MN), teren rolny (R)	TAK (teren rolny, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	50	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

4g	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Popowo	7,94	teren zabudowy mieszaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, teren usług turystycznych i kształcenia kierowców (KS,UH), teren pod urządzenia sportowe (US), teren drogi dojazdowej wewnętrznej (KDW)	TAK (teren zabudowy rekreacji indywidualnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	15	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4h	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Sokola Dąbrowa	1,75	teren zabudowy mieszaniowej (M), teren zabudowy mieszaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN), teren zabudowy mieszaniowo- pensjonatowej (MZ,U), teren usług publicznych (UP), teren stawu z zielenią urządzoną (WS), teren parkingu z zielenią (KS,ZP),	TAK (teren usług, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	90	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4h	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Stary Dworek	1,32	teren przeznaczony pod ogródki przydomowe (ZO)	NIE (teren rolny)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4i	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Templewo	80,51	teren pod eksploatację żwiru a po zakończeniu eksploatacji surowców pod stawy rybne (PG,W,Z), tereny rolne (R)	TAK (tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych, tereny rolnicze)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

4j	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 107, poz. 1896 z dnia 05.12.2006 r.	Templewo	9,23	teren pod eksploatację żwiru a po zakończeniu eksploatacji surowców pod stawy rybne i zieleni (PG,W,Z),	TAK (tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
5	XIX/105/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 lutego 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2012 r., poz. 1372 z dnia 11.07.2012 r.	Stary Dworek	66,14	teren korytarza napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110kV (E), teren lasu (ZL)	TAK (tereny lasów, linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV) (ZL)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
6	XLVI/263/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r., poz. 674 z dnia 12.03.2014 r.	Bledzew	3,03	teren usług sportu i rekreacji (US), teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej (P/U), teren ciągu pieszo-jezdnego (KD- P), teren drogi wewnętrznej (KDW)	TAK (teren usług sportu i rekreacji, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
7	XLVI/261/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r., poz. 670 z dnia 12.03.2014 r.	Templewo	1,07	tereny zabudowy usługowej w zieleni urzędzanej (U/ZP)	TAK (teren zabudowy usługowej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
8	XLVI/262/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r., poz. 671 z dnia 12.03.2014 r.	Popowo	0,37	teren usług turystycznych (UT), teren zieleni krajobrazowej (ZK), teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS)	TAK (teren zabudowy usługowej)	60	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

9	VII/21/15 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 lutego 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2015, poz. 808 z dnia 23.04.2015 r.	Stary Dworek	0,67	teren usług z zielenią urządzoną (U,ZP), teren lasu z podziemną infrastrukturą techniczną (ZL), teren drogi publicznej (KD), teren drogi ekspresowej (KE)	TAK (teren zabudowy usługowej; tereny leśne; droga ekspresowa S3)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
10	XXV/142/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 lipca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016, poz. 1696 z dnia 22.08.2016 r.	Bledzew	5,28	tereny mieszkalno- usługowe (M/U), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny dróg wewnętrznych (KDW), teren stacji elektroenergetycznej (E), tereny ciągów pieszych (KPx)	TAK (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
11	XXVII/153/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016, poz. 2029 z dnia 11.10.2016 r.	Chycina	0,73	teren usług turystycznych (UT), teren lasu (ZL)	TAK (teren usług sportu, turystyki i rekreacji; tereny leśne)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło: opracowanie własne.

3.2. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa

Zakres merytoryczny oraz forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ściśle określone w art. 15 ustawy o PiZP, a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu miejscowego stanowią bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dlatego też bardzo ważny jest zakres przedmiotowy dokumentu oraz dbałość o jakość i jednoznaczność jego zapisów.

Analiza aktualności planów miejscowych względem przepisów prawa została dokonana wg schematu określonego zapisami art. 15 ustawy o PiZP, w którym wymienione są elementy jakie muszą lub powinny (w zależności od potrzeb), znaleźć się w planach miejscowych.

Porównanie treści planów miejscowych wskazuje, niezależnie od rozważanego opracowania, na rozbieżności pomiędzy ich zawartością a aktualnie wymaganym zakresem w myśl art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP.

Zdecydowanie mniejszą aktualność posiadają plany miejscowe sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, i które to różnice wynikają z kolejnych zmian ustawy o PiZP oraz przepisów odrębnych.

Wśród istotnych braków, które wymagają aktualizacji w analizowanych opracowaniach wymienić należy ich uzupełnienie o: zasady ochrony środowiska; zasady kształtowania krajobrazu; określenie podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu, takich jak maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy. Korekty wymagają też niektóre plany miejscowe w zakresie obowiązujących form ochrony przyrody, zarówno pod kątem granic tych obszarów, jak i zakazów obowiązujących na ich terenie. W dwóch planach miejscowych linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalono jako linie orientacyjne. Takie sformułowanie jest niedopuszczalne, bowiem narusza zasadę spójności zapisów części tekstowej i rysunkowej przez co nie wskazują jednoznacznie jaką funkcję i dopuszczony sposób zagospodarowania pełnić ma dany teren.

Zwrócić też uwagę należy, że w niektórych planach miejscowych pewne ustalenia, zawarto w ustalenia szczegółowych w odniesieniu i w odniesieniu do konkretnej jednostki terenowej, np. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, przez co nie tworzą spójnej i logicznej całości, a tym samym uniemożliwiają łatwy odbiór zapisów planu.

Pozostałe zidentyfikowane rozbieżności w planach miejscowych nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie mogą być podstawą do stwierdzenia ich nieaktualności. Należy podkreślić, że omawiane plany pod względem kryterium funkcjonalnego zachowują swoją aktualność i nadal są podstawą działań w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy Bledzew.

Wyniki analizy wskazujące stopień aktualności planów w poszczególnych aspektach zostały przedstawione w tabeli nr 4.

Tab.4. Analiza uwzględnienia w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP.

Pkt (...) ustawy	Wymagane uwarunkowania	Uwzględnienie w planach miejscowych (numeracja planów zgodnie z tabelą nr 3)
ust. 2 w planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	TAK: 1*, 2, 3, 4*, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 * dla niektórych terenów objętych ustaleniami planów dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu linie rozgraniczające przyjęto jako orientacyjne NIE: brak
2)	zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	TAK: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 3
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	TAK: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: 1, 2, 3
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	TAK: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: 1, 2, 3
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: brak
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	TAK: 6, 9, NIE DOTYCZY (nie ustala się): 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	TAK: 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 3, 4, 5
	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	TAK: 6, 7, 8, 10, 11 NIE: 1, 2, 4, 9 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 3, 5

	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	TAK: 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: 1, 4 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 3, 5
	maksymalna wysokość zabudowy	TAK: 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10 NIE: 4, 11 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 3, 5
	minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji	TAK: 6, 7, 10, 11 TAK CZĘŚCIOWO (z wyłączeniem określenia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową): 2, 4, 8, 9 NIE: 1 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 3, 5
	linie zabudowy	TAK: 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: brak NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 3, 5
	gabaryty obiektów	TAK: 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: brak NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 3, 5
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa	TAK: 11 TAK CZĘŚCIOWO: 4, 5, 6, 8, 10 (w zakresie form ochrony przyrody), NIE (w zakresie form ochrony przyrody): 1, 3, NIE DOTYCZY (nie ustala się): 2, 4, 5, 6, 8, 10 (w pozostałym zakresie określonym przepisem), 7, 9
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	TAK: 5, NIE: 1, 2, 3, NIE DOTYCZY (nie ustala się): 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 NIE: brak NIE DOTYCZY (nie ustala się): 10, 11
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: brak
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	TAK: 4, 9, 10, NIE: 1, 2, 3, NIE DOTYCZY (nie ustala się): 5, 6, 7, 8, 11
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o PIZP	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: brak
ust. 2a)	plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
ust. 3 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	TAK: 5, NIE (brak informacji o potrzebie przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów): 1, 2,

		NIE DOTYCZY (nie stwierdzono potrzeby): 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	TAK: 4 NIE DOTYCZY: nie stwierdzono potrzeby wyznaczenia takich obszarów
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , o których mowa w art. 10 ust. 3a	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	TAK: 5, 6, 7, 8, 10 NIE (nie stwierdzono potrzeby): 1, 2, 3, 4, 9, 11
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych	TAK: 6 NIE (nie stwierdzono potrzeby): 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości	TAK: 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 NIE: 1, 3, 4
	kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów	TAK: 1, 2, 4, 6, 7, 9, 11 NIE: 8, 10 NIE DOTYCZY (brak obiektów kubaturowych): 3, 5
9)	przepis uchylony	
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	TAK: 1, 2, 4, 6, 7, 10 NIE: 3, 5, 8, 9, 11

Źródło: opracowanie własne.

3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o PiZP miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest uchwalany przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter aktu złożonego proceduralnie i w jego toku organ stanowiący gminy podejmuje określone i ściśle uporządkowane czynności. W ramach przyjętej chronologii rada gminy dokonuje autointerpretacji uchwalonego wcześniej przez siebie studium w zakresie oceny projektu planu miejscowego i zgodności z nim. Uchwalenie planu miejscowego niezgodnego ze studium stanowi z kolei istotne naruszenie zasad trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu.

Analiza zgodności poszczególnych planów miejscowych z ustaleniami studium została przedstawiona wyżej w tabeli nr 3. W jej wyniku stwierdzono, że w pięciu przypadkach plany miejscowe są częściowo niezgodne z ustaleniami studium gminy Bledzew, a w związku jest wymagane podjęcie działań korygujących/naprawczych mających na celu doprowadzenie do tej zgodności. Dotyczy to terenów przewidzianych w planach miejscowych pod zalesienie, gdzie przykładowo pozostawiono w Studium rolnych charakter użytkowania tych gruntów. W innym przypadku w planie miejscowym teren przeznaczono pod zabudowę rzemieślniczą i produkcyjną, natomiast w nowym dokumencie Studium zweryfikowano kierunek zagospodarowania i wskazano pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3.4. Analiza techniczna planów miejscowych

Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000 (art. 16 ust. 1 ustawy o PiZP).

Załącznik graficzny jest niezwykle istotnym elementem każdego planu miejscowego, dlatego w niniejszym podrozdziale dokonano krótkiej analizy jakości i czytelności poszczególnych rysunków. Dla uproszczenia przyjęto trzystopniową opisową skalę oceny:

- 1) **wysoka** – bez trudności można zidentyfikować wszystkie elementy rysunku;
- 2) **średnia** (wystarczająca) – dobra czytelność przy jednocześnie występującym innym braku (np. przesunięcie podkładu mapowego czy też brak właściwego podkładu powodującego problemy w identyfikacji);
- 3) **niska** – trudno zidentyfikować i rozróżnić poszczególne elementy, nieadekwatna skala podkładu mapowego do przepisów, lub bardzo słabej jakości podkład itp.

Analiza wykazała, że dwadzieścia pięć z czterdziestu dziewięciu rysunków planów miejscowych otrzymało wysoką, czternaście średnią, a dziesięć niską ocenę. Dziesięć z rysunków planów, sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanych zostało w skali 1:10000, przez co są mało czytelne. Zaznaczyć należy, że wówczas obowiązująca ustawa nie określała precyzyjnie stosownej skali opracowania rysunku, zaś tematyka opracowań dotyczyła przeznaczenia terenów pod zalesienia.

Szczegółową analizę jakości i czytelności rysunków planów miejscowych przedstawiono w tabeli nr 5.

Tab.5. Ocena techniczna załączników graficznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr uchwały przyjmującej plan miejscowy	Skala rysunku planu	Jakość rysunku planu	Uwagi
1.	XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.	rysunek 1 1:500	średnia	- dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu linie rozgraniczające przyjęto jako orientacyjne, - brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 2 1:500	wysoka	brak
		rysunek 3 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 4 1:500	wysoka	brak
		rysunek 5 1:500	wysoka	brak
		rysunek 6 1:500	wysoka	brak

		rysunek 7 1:500	wysoka	brak
		rysunek 8 1:500	wysoka	brak
		rysunek 9 1:500	średnia	- dla kategorii przeznaczenia terenu część linii rozgraniczających przyjęto jako orientacyjne
		rysunek 10 1:500	średnia	- dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu linie rozgraniczające przyjęto jako orientacyjne
		rysunek 11 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 12 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 13 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 14 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
		rysunek 15 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
		rysunek 16 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
		rysunek 17 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
		rysunek 18 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
		rysunek 19 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
		rysunek 20 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
		rysunek 21 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
		rysunek 22 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku

		rysunek 23 1:10000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku
2.	XXIX/220/01 Rady Gminy Bledzew z dnia 20 grudnia 2001 r.	1:1000	wysoka	brak
3.	LIII/393/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	rysunek 1 1:5000	wysoka	brak
		rysunek 2 1:5000	wysoka	brak
		rysunek 3 1:5000	wysoka	brak
		rysunek 4 1:5000	wysoka	brak
4.	LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.	rysunek 1 1:1000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych - mało czytelny podkład mapowy
		rysunek 2 1:1000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych - mało czytelny podkład mapowy
		rysunek 3 1:1000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych - mało czytelny podkład mapowy
		rysunek 4 1:1000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych - mało czytelny podkład mapowy
		rysunek 5 1:1000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 6 1:1000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 7 1:1000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych, - dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu linie rozgraniczające przyjęto jako orientacyjne
		rysunek 8 1:1000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych

		rysunek 9 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 10 1:2000	wysoka	brak
		rysunek 11 1:2000	wysoka	brak
5.	XIX/105/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 lutego 2012 r.	rysunek 11 1:2000	wysoka	brak
6.	XLV/263/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.	1:1000	wysoka	brak
7.	XLV/261/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.	1:1000	wysoka	brak
8.	XLV/262/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.	1:1000	wysoka	brak
9.	VII/21/15 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 lutego 2015 r.	1:1000	wysoka	brak
10.	XXV/142/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 lipca 2016 r.	1:500	wysoka	brak
11.	XXVII/153/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2016 r.	1:500	wysoka	brak

Źródło: opracowanie własne.

3.5. Analiza wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2019 r. wpłynęło siedemnaście wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem wniosków było usankcjonowanie przeznaczenia danego terenu lub też aktualizacja zasad i form jej zagospodarowania w aktualnie obowiązujących planach miejscowych.

W szesnastu przypadkach wnioski podmiotów zainteresowanych zostały uwzględnione, z czego w jednym przypadku opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzony Uchwałą Nr XXVII/153/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2016 r.), zaś w piętnastu przypadkach przystąpiono do trzech procedur sporządzenia planów miejscowych (dotyczy to

obszaru położonego w rejonie Jeziora Długie w m. Chycina, obszaru w rejonie ul. Wodnej w Bledzewie oraz obszaru w rejonie m. Popowo, o czym mowa w rozdziale 3.6). W jednym przypadku, z uwagi na niewielki zakres opracowania – ok. 0,05 ha, nie przychylnie się do wszczęcia procedury zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego.

Powyższe świadczy o zmieniających się potrzebach i oczekiwaniach lokalnej społeczności czy inwestorów w zakresie wynikającym z ustanowionego prawa miejscowego, i w odpowiedzi na które to wnioski władze gminy reagują i podejmują stosowne działania.

Szczegółowe zestawienie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych przedstawiono w tabeli nr 6.

Tab.6. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2019 r.

Lp.	Data wpływu wniosku	Wnioskodawca	Lokalizacja/obręb ewidencyjny, nr ewid. nieruchomości, powierzchnia opracowania	Przedmiot wniosku	Status rozpatrzenia wniosku
1.	17.02.2015 r.	stowarzyszenie	obręb Chycina, część działki 2024/9, powierzchnia 0,73 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod usługi turystyczne	uwzględniony (sporządzenie planu miejscowego wyrażonego Uchwałą Nr XXVII/153/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2016 r.)
2.	26.03.2015 r.	osoba fizyczna	obręb Bledzew, działka nr ewid. 854, powierzchnia 5,28 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod usługi turystyczne, mieszkalnictwo i rekreację indywidualnej	uwzględniony (sporządzenie planu miejscowego wyrażonego Uchwałą Nr XXVI/142/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 lipca 2016 r.)
3.	25.01.2017 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 143/25, powierzchnia 0,08 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
4.	25.01.2017 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 143/26, powierzchnia 0,06 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)

5.	25.01.2017 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 143/25, powierzchnia 0,08 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
6.	25.01.2017 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 143/26, powierzchnia 0,06 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
7.	30.01.2017 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 143/28, powierzchnia 0,15 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
8.	06.04.2017 r.	osoba fizyczna	obręb Popowo, działka 139/4, 139/2 i 139/5, powierzchnia 6,4 ha	opracowanie zmiany planu miejscowego w zakresie przewidzianego terenu rzemiosła na teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej oraz w zakresie aktualizacji zasad zagospodarowania terenu	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/172/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
9.	18.10.2017 r.	osoby fizyczne	obręb Chycina, działka 137/9, powierzchnia 0,2955 ha	opracowanie zmiany planu miejscowego w zakresie aktualizacji zasad zagospodarowania terenu	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
10.	02.01.2018 r.	osoba fizyczna	obręb Bledzew, działka nr ewid. 910/89, powierzchnia 0,05 ha	opracowanie zmiany planu miejscowego w zakresie przewidzianego terenu usług na teren zabudowy mieszkaniowej	niewzględniony (z uwagi na niewielki obszar opracowania)
11.	05.08.2019 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 114/1 i 114/2, powierzchnia 2,35 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)

12.	05.08.2019 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 113, 134, 123/2, 123/1, powierzchnia 7,74 ha	opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
13.	22.08.2019 r.	osoby fizyczne	obręb Chycina, działka 137/9, powierzchnia 0,29 ha	opracowanie zmiany planu miejscowego w zakresie aktualizacji zasad zagospodarowania terenu	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
14.	23.08.2019 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 137/10, powierzchnia 0,23 ha	opracowanie zmiany planu miejscowego w zakresie aktualizacji zasad zagospodarowania terenu	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
15.	02.09.2019 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 137/11, powierzchnia 0,24 ha	opracowanie zmiany planu miejscowego w zakresie aktualizacji zasad zagospodarowania terenu	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
16.	04.09.2019 r.	osoba fizyczna	obręb Chycina, działka 137/12, powierzchnia 0,15 ha	opracowanie zmiany planu miejscowego w zakresie aktualizacji zasad zagospodarowania terenu	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)
17.	11.09.2019 r.	osoba fizyczna	obręb Bledzew, działka 73/6, 73/7 i 73/8, powierzchnia 1,32 ha	opracowanie zmiany planu miejscowego w zakresie aktualizacji zasad zagospodarowania terenu	uwzględniony (przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XIX/173/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r.)

Źródło: opracowanie własne.

3.6. Charakterystyka planów miejscowych w trakcie opracowania

Aktualnie w trakcie opracowania są trzy plany miejscowe:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Jeziora Długie w obrębie ewidencyjnym Chycina, którego procedura planistyczna zainicjowana została Uchwałą Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r. Celem sporządzenia planu jest racjonalne zagospodarowanie terenu i ochrona ładu przestrzennego, ochrona gruntów

rolnych i leśnych, a także linii brzegowej Jeziora Długie. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię około 110 ha.

- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy m. Popowo a drogą ekspresową nr S-3, którego procedura planistyczna zainicjowana została Uchwałą Nr XIX/172/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r. Celem sporządzenia planu jest racjonalne zagospodarowanie przestrzeni oraz zwiększenie potencjału gospodarczego. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię około 130 ha.
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Wodnej w Bledzewie, którego procedura planistyczna zainicjowana została Uchwałą Nr XIX/173/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29.09.2020 r. Celem sporządzenia planu jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenu. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię około 3,3 ha.

Granice obszarów objętych sporządzeniem planu miejscowego pokazano na załączniku graficznym Nr 1.

4. Analiza decyzji administracyjnych

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o PiZP, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (zwana dalej „decyzja ICP”), zaś sposób zagospodarowania terenu i zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (zwana dalej „decyzja WZ”).

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy wydane od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2019 r.

4.1. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Jak wspomniano wcześniej, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

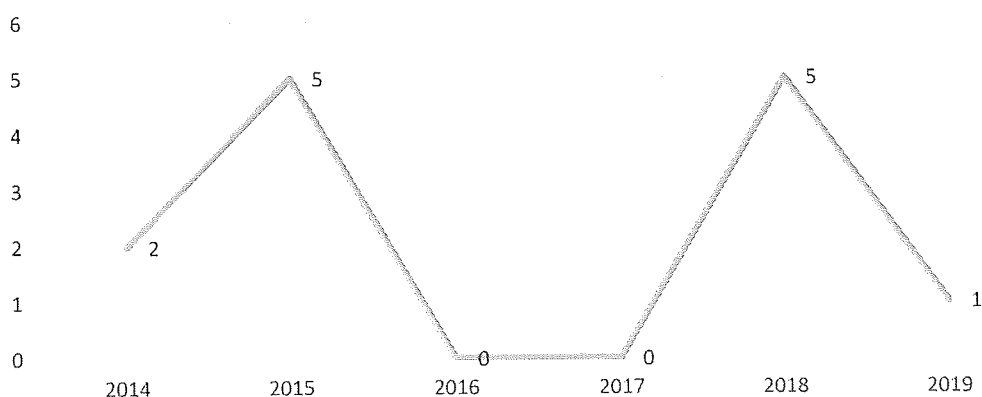
Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.).

Katalog przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego określa w szczególności art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz inne przepisy odrębne.

Ze względu na charakter tych inwestycji decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego w odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy rzadko przyczyniają się do zachwiania ładu przestrzennego, bowiem z zasady służą zaspokajaniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej i ponadlokalnej.

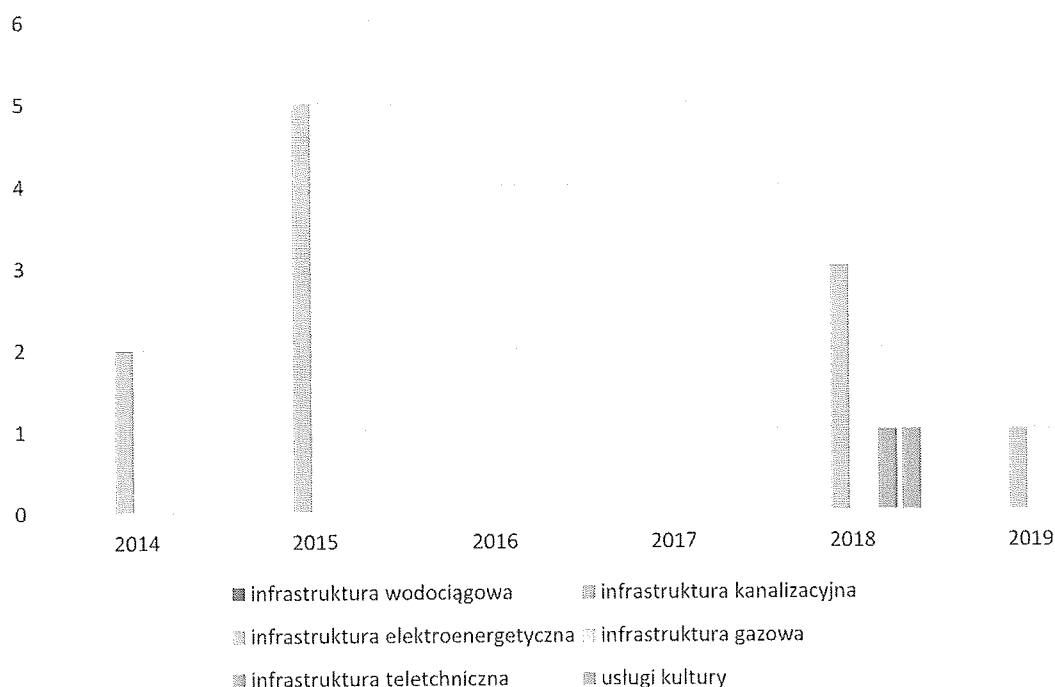
W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2019 r. na obszarze gminy Bledzew, w zależności od roku, liczba wydanych decyzji i zakres inwestycji był zróżnicowany (por. ryciny nr 1 i 2). W rozpatrywanym okresie najwięcej inwestycji dotyczyło infrastruktury elektroenergetycznej (11 decyzji). Uzupełnienie stanowiły decyzje z zakresu infrastruktury teletechnicznej (1 decyzja) oraz usług kultury (1 decyzja).

Ryc.1. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarze gminy Bledzew w latach 2014 – 2019.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bledzew.

Ryc.2. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarze gminy Bledzew w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2019.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bledzew.

Rozpatrując ilość decyzji lokalizacyjnych w zestawieniu rocznym w stosunku do ilości decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa niżej, należy zwrócić uwagę, że ich liczba znacząco różni się. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest fakt, że decyzje lokalizacyjne mają charakter zmian jakościowych, których głównym celem jest podniesienie poziomu życia ogółu mieszkańców gminy, zaś decyzje o warunkach zabudowy mają charakter bardziej spersonalizowany, tzn. ich odbiorcami jest z reguły bardzo wąskie grono odbiorców wg osobistych potrzeb. Jednocześnie zwrócić uwagę należy, że dla części inwestycji z zakresu np. sieci kanalizacyjnych, wodociągowych czy drogowych, których inwestorem są władze gminy, wydawanych jest przez inny organ lokalizacyjny na rzecz Gminy Bledzew.

4.2. Decyzje o warunkach zabudowy

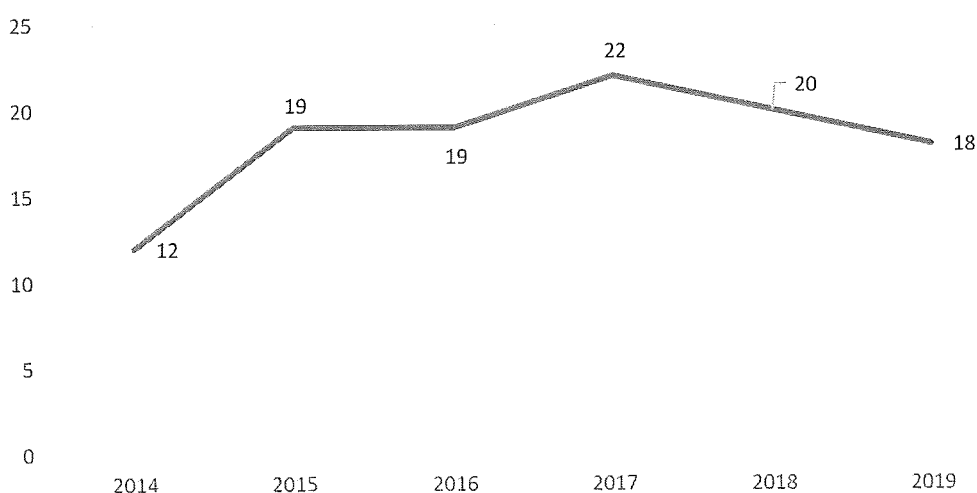
W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla innych inwestycji następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o PiZP).

Z racji braku konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu określonego w decyzji WZ z ustaleniami studium, a także ze względu na swobodne interpretacje zasady „dobrego sąsiedztwa”, decyzje o WZ stały się jednym z najbardziej niekorzystnych zjawisk w polskim systemie planowania przestrzennego. Niejednokrotnie odmowa wydania szkodliwej z punktu widzenia planistycznego decyzji nie jest możliwa, co sprzyja rozpraszaniu zabudowy i stwarzaniu precedensów dla dalszych jej niepożądanych lokalizacji, również pod kątem funkcjonalnym. Jedynym skutecznym sposobem uszczelnienia systemu planowania w gminie jest zatem systematyczne sporządzanie planów miejscowych.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2019 r. na terenie gminy Bledzew, w zależności od roku, wydano od 12 do 22 decyzji o warunkach zabudowy (por. rycina nr 3), nie wykazując przy tym jednostajnej i znaczącej tendencji spadkowej ani wzrostowej. Przedmiotowe świadczy o stałym zainteresowaniu zainwestowaniem.

Rozpatrując rozmieszczenie poszczególnych inwestycji należy stwierdzić, że przeważająca koncentracja następuje w obrębie ewidencyjnym Bledzew, a dalej na terenie obrębu ewidencyjnego Stary Dworek, Zemsko, Chycina, Nowa Wieś, Templewo. Pozostałe obręby ewidencyjne cechują się niskim zainteresowaniem inwestycyjnym, gdzie liczba wydawanych decyzji w skali roku od 1 do 2.

Ryc.3. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Bledzew w latach 2014 – 2019.



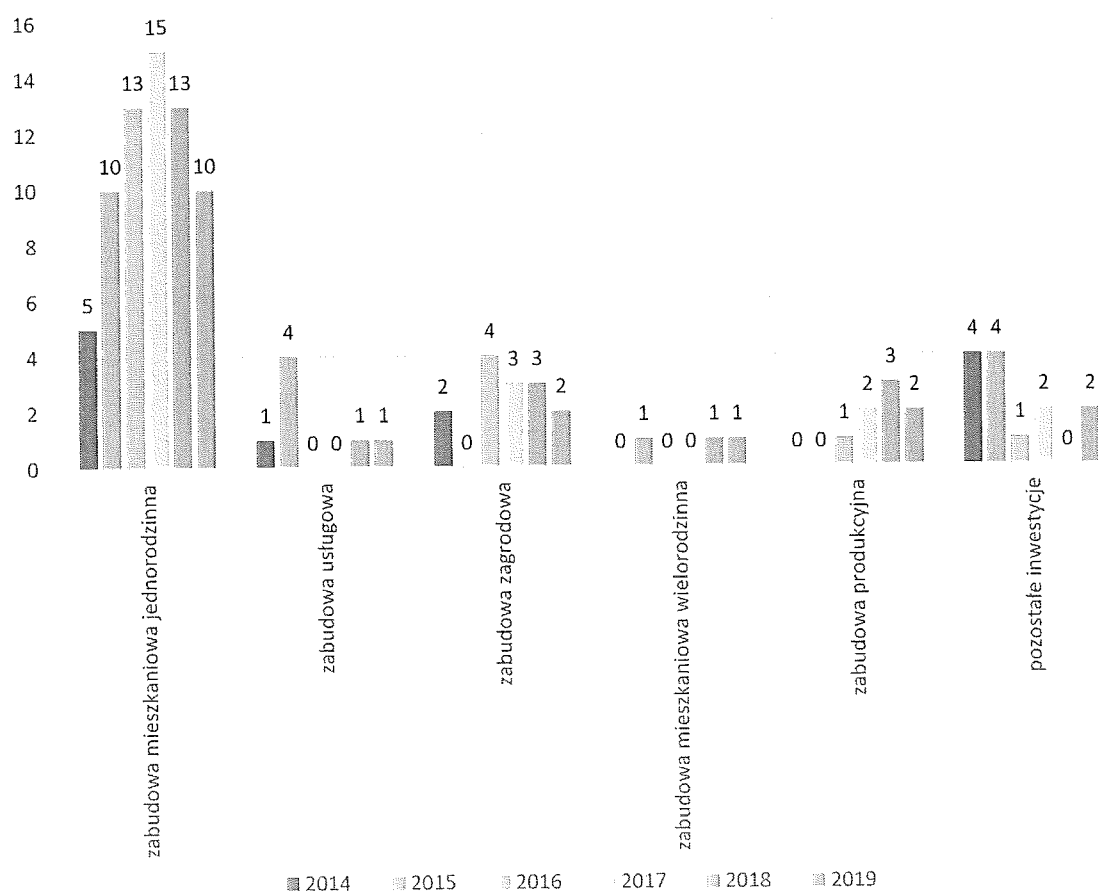
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Bledzew.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczy przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (41,7% wszystkich inwestycji w 2014 r., 52,6% w 2015 r., 68,4% w 2016 r., 68,2% w 2017 r., 61,9% w 2018 r. i 55,6% w 2019 r.). Zdecydowana większość inwestycji dotyczącej mieszkalnictwa jednorodzinnego zawiera się w obrębie ewidencyjnym Bledzew, Chycina i Nowa Wieś.

Na kolejnym miejscu znajdują się inwestycje dotyczące zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjnej, a także realizacji obiektów drogowych, gospodarczych i garażowych w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy. Marginalny udział planowanych inwestycji stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa.

Lokalizacje wyżej wymienionych inwestycji wraz z podziałem na ich rodzaj zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 2 do analizy.

Ryc.4. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Bledzew w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2019.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Bledzewie.

Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy z jednej strony umożliwia płynność inwestycyjną na rzecz rozwoju gminy, z drugiej jednak strony stanowi poważne zagrożenie dla realizacji założonej w studium świadomej polityki kształtowania przestrzeni, ochrony środowiska oraz walorów krajobrazu lokalnego.

Analizując poszczególne decyzje o warunkach zabudowy zauważalna jest niska i średnia, w zależności od roku, tendencja do ich wydawania na obszarach nieprzewidywanych do tego celu w studium. Odsetek decyzji niezgodnych ze studium w stosunku do wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy wyniósł 0% w 2014%, 15,8% w 2015 r., 5,3% w 2016 r., 30% w 2017 r., 37% w 2018 r. oraz 11,1% w 2019 r. Główny problem wydawania decyzji o warunkach zabudowy nieprzewidywanych we wskazanym kierunku zagospodarowania w dokumencie Studium dotyczy inwestycji w ramach zabudowy produkcyjnej – budowa farm fotowoltaicznych. Zauważyć jednak należy, że zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii nie wymagają spełnienia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Lokalizacje wszystkich przedsięwzięć, które zostały wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, a niezgodne z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 2 do analizy.

Szczegółową charakterystykę pod względem lokalizacji, ilości, rodzaju inwestycji, zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze studium, a także liczby wydanych decyzji zmieniających obrazuje tabela Nr 7.

Tab.7. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Bledzew w latach 2014 – 2019.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Zakres czasowy	Decyzje o warunkach zabudowy							RAZEM	Decyzje o warunkach zabudowy zgodne ze studium	Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze studium
		Rodzaj inwestycji									
		MN	U	RM	MW	P	pozostałe inwestycje				
Pniewo	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stary Dworek	Rok	2014	2	0	0	0	0	2	4	4	0
		2015	2	0	0	1	0	1	4	4	0
		2016	1	0	1	0	1	0	3	2	1
		2017	1	0	0	0	2	0	3	1	2
		2018	0	0	0	0	3	0	3	0	3
		2019	1	0	0	1	0	0	2	2	0
Bledzew	Rok	2014	1	0	1	0	0	1	3	3	0
		2015	1	3	0	0	0	1	5	4	1
		2016	1	0	1	0	0	0	2	2	0
		2017	3	0	0	0	0	1	4	3	1
		2018	4	1	2	0	0	0	6	5	1
		2019	2	1	0	0	0	0	3	3	0
Zemsko	Rok	2014	1	1	0	0	0	0	2	2	0
		2015	2	0	0	0	0	0	2	1	1
		2016	2	0	1	0	0	1	4	4	0
		2017	1	0	0	0	0	0	1	0	1
		2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2019	1	0	0	0	0	0	1	1	0

Popowo	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	1	1	0
		2017	1	0	0	0	0	0	1	1	0
		2018	1	0	0	0	0	0	1	1	0
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Osiecko	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	1	0	0	0	0	0	1	1	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2017	2	0	0	0	0	0	2	2	0
		2018	0	0	0	1	0	0	1	1	0
2019	0	0	1	0	0	0	1	1	0		
Sokola Dąbrowa	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	0	1	0	0	0	0	1	0	1
		2016	1	0	0	0	0	0	1	1	0
		2017	0	0	1	0	0	0	1	1	0
		2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	1	0	1	1	0		
Goruńsko	Rok	2014	0	0	1	0	0	0	1	1	0
		2015	2	0	0	0	0	1	3	3	0
		2016	1	0	1	0	0	0	2	2	0
		2017	2	0	1	0	0	0	3	3	0
		2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	1	0	0	0	0	0	1	1	0		
Chycina	Rok	2014	1	0	0	0	0	0	1	1	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	1	1	0
		2017	2	0	0	0	0	1	3	3	0
		2018	4	0	0	0	0	0	4	4	0
2019	3	0	0	0	0	0	3	3	0		

Nowa Wieś	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	2	0	0	0	0	1	3	3	0
		2016	4	0	0	0	0	0	4	4	0
		2017	2	0	0	0	0	0	2	1	1
		2018	3	0	0	0	0	0	3	2	1
Templewo	Rok	2014	0	0	0	0	0	1	1	1	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	1	1	0
		2017	1	0	1	0	0	0	2	2	0
		2018	1	0	1	0	0	0	2	1	1
RAZEM	Rok	2014	5	1	2	0	0	4	12	12	0
		2015	10	4	0	1	0	4	19	16	3
		2016	13	0	4	0	1	1	19	18	1
		2017	15	0	3	0	2	2	22	17	5
		2018	13	1	3	1	3	0	20	14	6
	2019	10	1	2	1	2	2	18	16	2	

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Bledzewie.

Objaśnienia rodzaju inwestycji: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, U – zabudowa usługowa, RM – zabudowa zagrodowa, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, P – zabudowa produkcyjna, pozostałe inwestycje – obejmuje zamierzenia w zakresie budowy dróg, zalesień, budynków gospodarczych i garażowych, budowy zbiorników wodnych.

5. Podsumowanie

5.1. Wnioski z dokonanych analiz

Przeprowadzona kompleksowa analiza zagadnień w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych pozwala stwierdzić, co następuje:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew jest aktualne i nie wymaga aktualizacji. Dokument ten wypełnia dyspozycję art. 10 ust. 1 ustawy i PiZp oraz pozostałych przepisów odrębnych, a także zawiera aktualną analizę uwarunkowań dla prawidłowego wyznaczenia kierunków w zagospodarowaniu i dalszym rozwoju gminy Bledzew, zważywszy na fakt jego niedawnego uchwalenia.
- 2) Na obszarze gminy Bledzew nie ma planów wymagających natychmiastowej ich zmiany wynikającej celem regulacji kwestii wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów prawa, w tym z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 981). Wszystkie plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Bledzew należy uznać za aktualne, przy czym:
 - niektóre plany miejscowe wymagają aktualizacji pod kątem braków w świetle wymagań art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP, i które to braki wynikają z kolejnych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych;
 - w niektórych planach miejscowych przeznaczenie terenu jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w dokumencie Studium. Wynika to przede wszystkim z rewizji w zakresie planowanego zagospodarowania terenu w obowiązującym Studium, przy czym nie wpływa to w żaden sposób na status obowiązywania tych planów miejscowych. W przypadku przeprowadzania zmian tych planów, a więc doprowadzenia do zgodności ze Studium, kolejność ich opracowania powinna wynikać z ruchu inwestycyjnego oraz wniosków składanych przez zainteresowane strony. Przy podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych należy zwrócić uwagę na możliwości finansowe gminy w zakresie realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, i które mogą pojawić się po uchwaleniu planu.

5.2. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych opiera swoje założenia na wnioskach z dokonanej oceny aktualności Studium, planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Przyjęty schemat działań planistycznych nie jest wiążący dla organów gminy. Ze względu na mały stopień przewidywalności terminu zakończenia prac projektowych nad poszczególnymi opracowaniami, wynikający między innymi z ich specyfiki i zakresu, niestabilności otoczenia prawnego, czy też ograniczeń budżetowych gminy w ich procedowaniu, ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy traktować jako wytyczne.

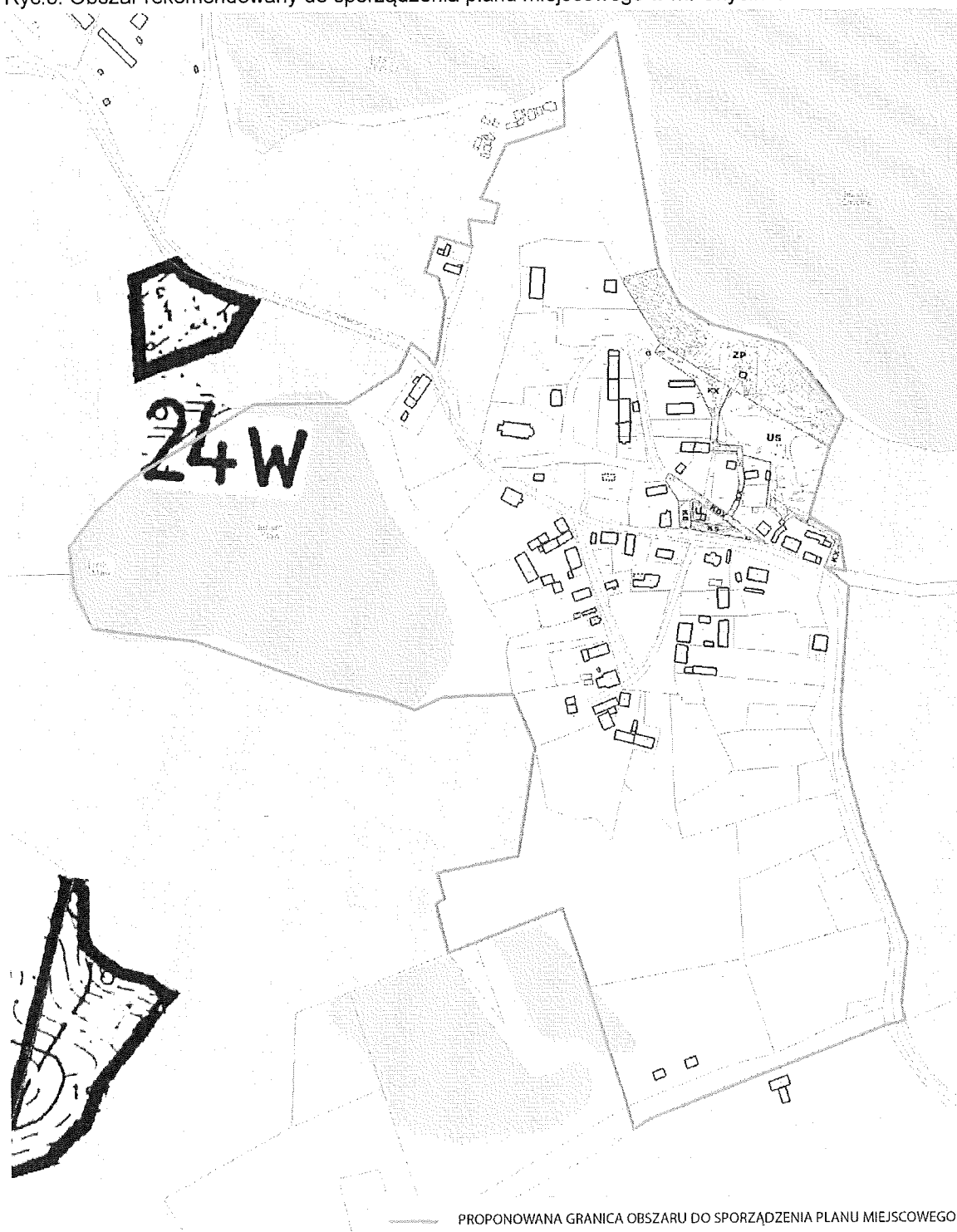
W pierwszej kolejności winny być zakończone prace planistyczne dotyczące trzech opracowań planów miejscowych, których łączna powierzchnia wynosi 243,3 ha. Ich zakończenie przewiduje się z końcem 2021 r.

W kolejnych latach, w zależności przede wszystkim od możliwości finansowych gminy, potrzeb zgłaszanych przez podmioty zainteresowane, jak również ze względu na specyfikę uwarunkowań i położenia, rekomenduje się sporządzenie planów miejscowych dla następujących obszarów:

1) miejsowość Chycina (obszar A):

Obszar obejmuje nieruchomości m. Chycina oraz tereny bezpośrednio przylegające do nich, o powierzchni około 31,7 ha. Jest to obszar wyróżniający się na tle gminy pod kątem walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych – obszar chronionego krajobrazu „Dolina Obry”. Objęcie planem miejscowych tego terenu umożliwi przede wszystkim zachowanie dotychczas ukształtowanej struktury i formy zabudowy, a także racjonalne kreowanie przestrzeni celem zaspokajania potrzeb związanych z turystyką, wypoczynkiem i rekreacją. Przewiduje się opracowanie planu w latach 2021 – 2022.

Ryc.5. Obszar rekomendowany do sporządzenia planu miejscowego w m. Chycina.

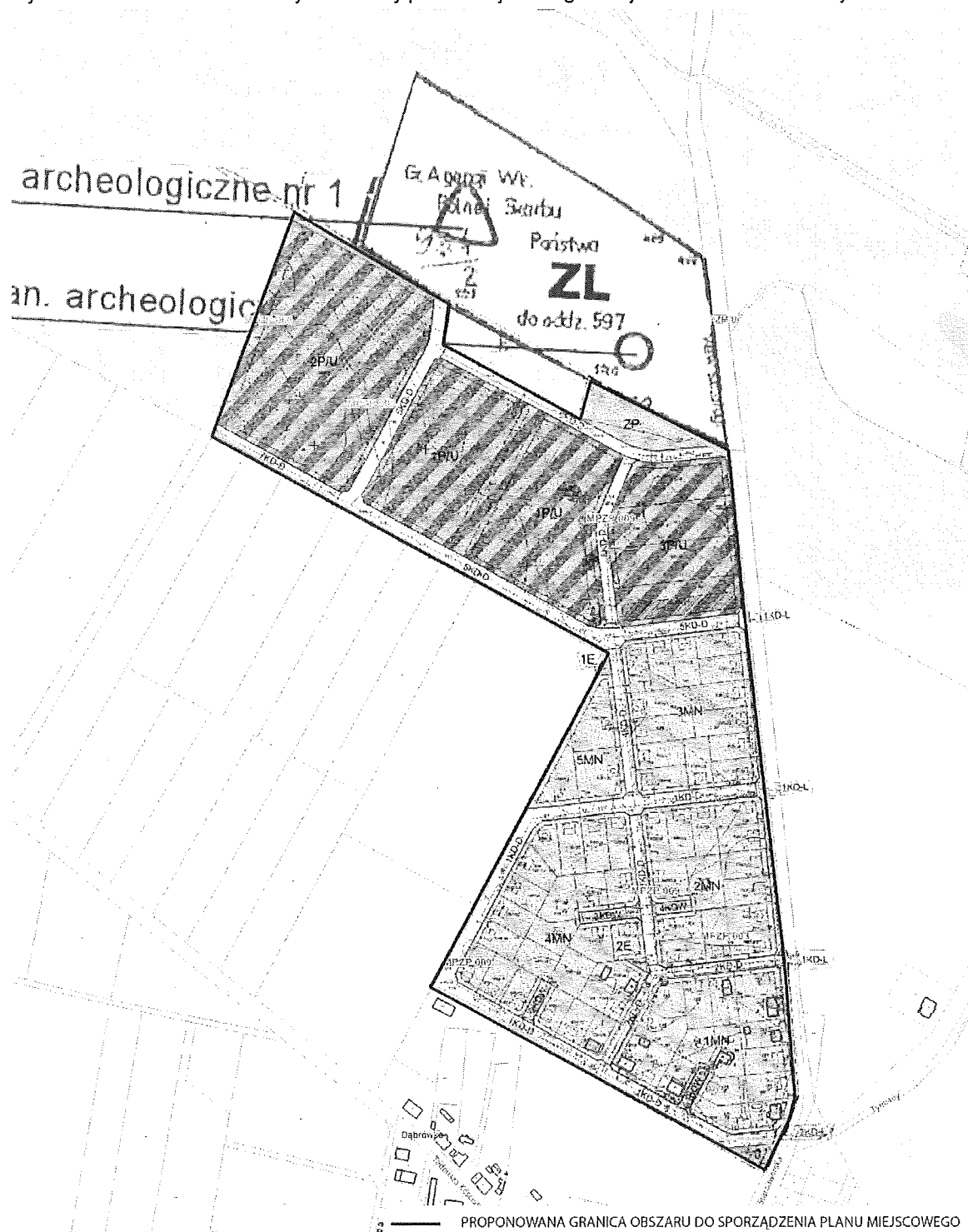


Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Bledzew.

2) obszar w rejonie ul. Starodworskiej w Bledzewie (obszar B):

Obszar położony w północnej części m. Bledzew, w rejonie ul. Starodworskiej, o powierzchni około 18,28 ha. Objęty jest on miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na mocy Uchwały Nr XXIX/220/01 Rady Gminy Bledzew z dnia 20.12.2001 r. Przedmiotowy plan miejscowy był już poddawany procedurze zmiany, którą zakończono podjęciem stosownej uchwały rady gminy, i która następnie została uchylona wyrokiem sądu administracyjnego. Niniejsza analiza wykazała, że dla części tego obszaru plan miejscowy przewiduje przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną i rzemieślniczą. W nowym dokumencie Studium zweryfikowano i przyjęto kierunek zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na złą „dostępność komunikacyjną” tego obszaru dla funkcji produkcyjnej, a także z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co w przypadku pełnego zainwestowania mogłoby skutkować „konfliktami przestrzennymi”. Sporządzenie zmiany planu miejscowego ma na celu doprowadzenia do zgodności obu dokumentów, a także uregulowanie spornych kwestii w zakresie zasad zagospodarowania całego obszaru. Przewiduje się opracowanie planu w latach 2023 – 2024.

Ryc.6. Obszar rekomendowany do zmiany planu miejscowego w rejonie ul. Starodworskiej w Bledzewie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Bledzew.

Wszystkie wyżej rekomendowane obszary przedstawiono również na rysunku Nr 1 do analizy.

6. Spis tabel

Tabela nr 1. Tab.1. Analiza uwzględnienia w studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP.

Tabela nr 2. Analiza uwzględnienia w studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy o PiZP.

Tabela nr 3. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Bledzew

Tabela nr 4. Analiza uwzględnienia w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP.

Tabela nr 5. Ocena techniczna załączników graficznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela nr 6. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2019 r.

Tabela nr 7. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Bledzew w latach 2014 – 2019.

7. Spis rycin

Rycina nr 1. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarze gminy Bledzew w latach 2014 – 2019.

Rycina nr 2. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarze gminy Bledzew w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2019.

Rycina nr 3. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Bledzew w latach 2014 – 2019.

Rycina nr 4. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Bledzew w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2019.

Rycina nr 5. Obszar rekomendowany do sporządzenia planu miejscowego w m. Chycina.

Rycina nr 6. Obszar rekomendowany do zmiany planu miejscowego w rejonie ul. Starodworskiej w Bledzewie.

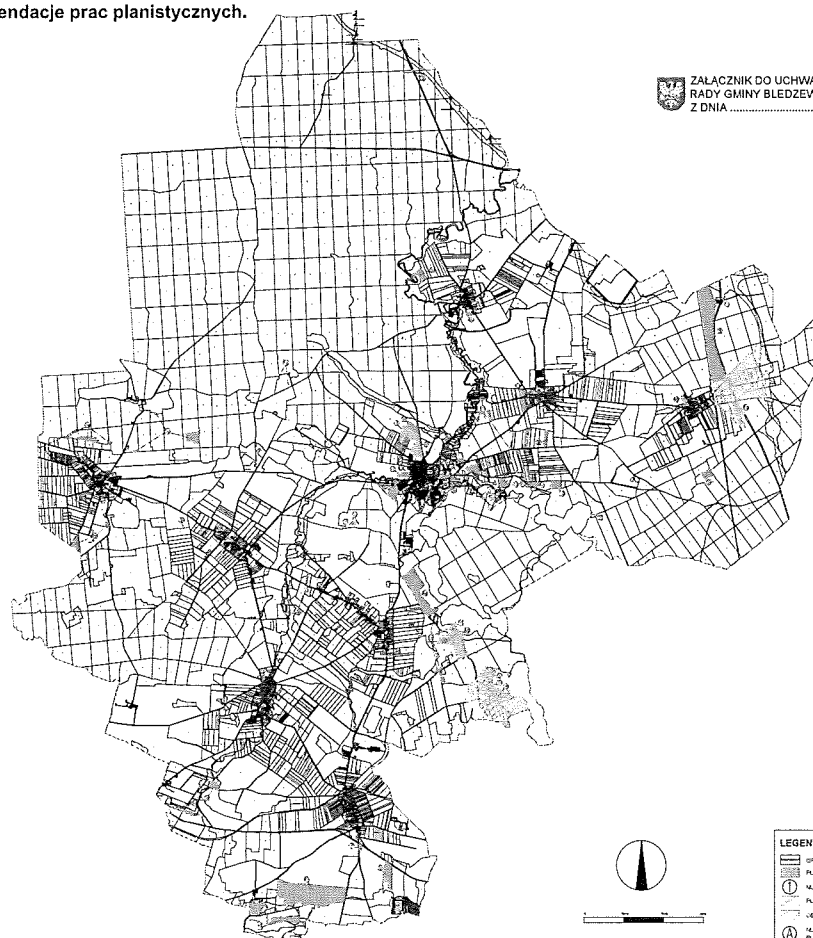
8. Spis załączników graficznych

Załącznik graficzny Nr 1. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bledzew oraz rekomendacje prac planistycznych.

Załącznik graficzny Nr 2. Rozmieszczenie nowych obiektów ustalonych na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BLEDZEW

Załącznik 1. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bledzew oraz rekomendacje prac planistycznych.

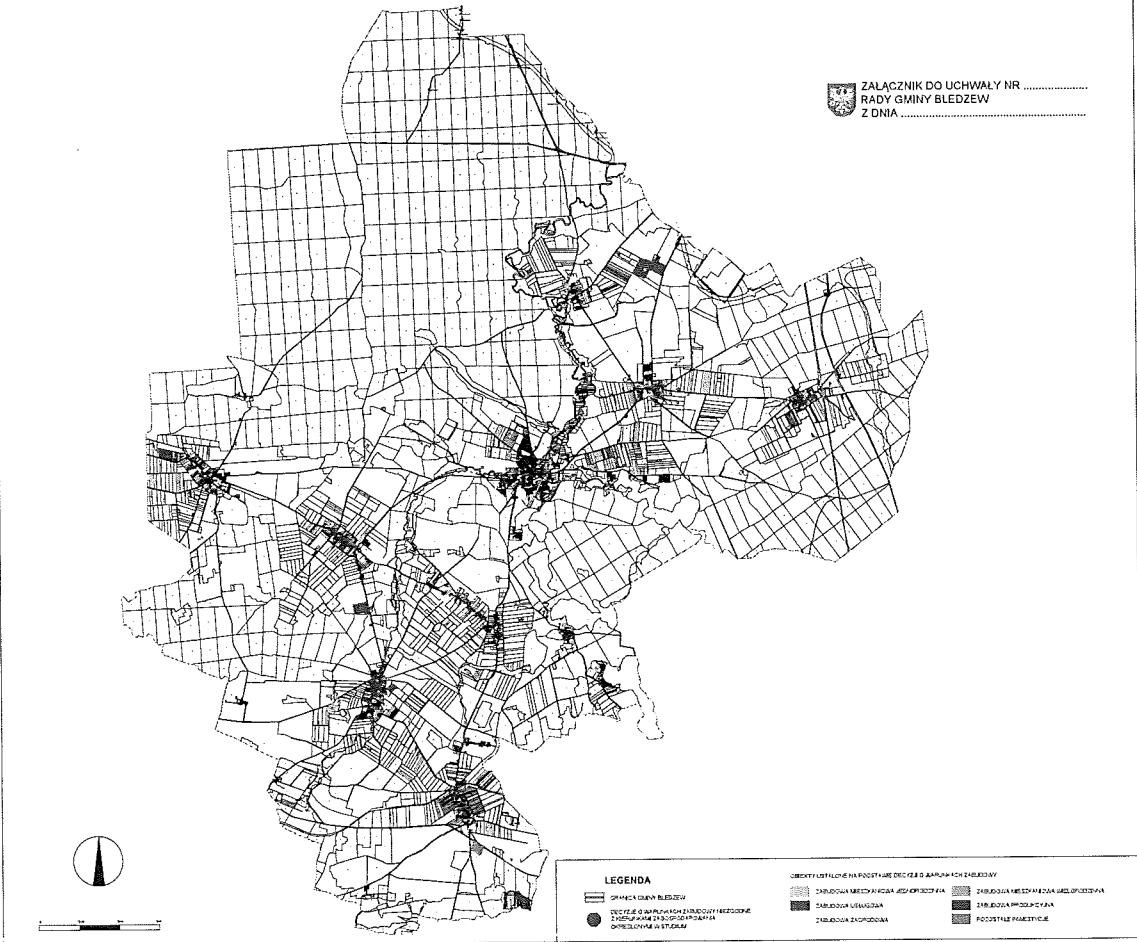


ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BLEDZEW
Z DNIA

- LEGENDA**
- GMINA GMINY BLEDZEW
 - MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - AKTUALNA PLANOWA MIEJSCOWOŚĆ O STATUSIE Z M.S. Z C.D.S. TRANSFORMACJI
 - PLAN MIEJSCOWY W TRAKCIE OPACOWYWANIA
 - REKOMENDACJA PLANISTYCZNA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO
 - AKTUALNA OBSZAROWA REKOMENDACJA DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO W OBSZARACH O POTENCJALNEJ LICZBIE PRZEKROCZENIA

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BLEDZEW**

Załącznik 2. Rozmieszczenie nowych obiektów ustalonych na podstawie wydanych decyzji decyzji o warunkach zabudowy.



Uzasadnienie

Na podstawie art. 32 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) rada gminy co najmniej raz w kadencji podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

„Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew” stanowi wynik analiz dotyczących prowadzonej polityki przestrzennej oraz stanu zagospodarowania przestrzennego gminy. Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym wykorzystuje kilka rodzajów narzędzi planistycznych, które często istotnie różnią się poziomem szczegółowości oraz zakresem zastosowań. Zmieniająca się sytuacja społecznoekonomiczna, ciągłe procesy legislacyjne a także dynamika uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych sprawiają, że ustalenia zawarte w poszczególnych dokumentach mogą ulec dezaktualizacji w efekcie czego wymagają dokonania zmian.

W toku analiz zdiagnozowano konieczne zmiany w obowiązujących dokumentach planistycznych, a także określano potrzeby w zakresie sporządzenia nowych dokumentów. Efektem finalnym oceny jest szereg wniosków generalnych określających zakres potrzebnych działań planistycznych w ramach studium i planów miejscowych, a w szczególności:

1) Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew nie wymaga aktualizacji.

2) Uznaje się, że plany miejscowe wymagają częściowej aktualizacji pod względem zgodności z przepisami prawa i będą podlegały zmianie z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy, a także przepisów szczególnych.

3) Zobowiązuje się Wójt Gminy Bledzew do monitorowania zachodzących zmian w procesie rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy i w miarę potrzeb do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Bledzewie, jako organ doradczy Wójta Gminy Bledzew, opinią Nr 1/2021 z dnia 10.02.2021 r. zaopiniowała przedmiotowy dokument.