

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Bledzew
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej, zaktualizowanie i uszczegółowienie ustaleń dla obszaru objętego planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r. dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także usankcjonowanie dotychczasowej funkcji rolniczej i leśnej w części północnej i południowej.

Zgodnie z uchwałą Nr XIX/172/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy m. Popowo, a drogą ekspresową nr S-3, obszar planu znajduje się na wschód od miejscowości Popowo w rejonie linii kolejowej nr 367, dawnej drogi krajowej nr 3 oraz drogi ekspresowej S3 i obejmuje powierzchnię ok. 130 ha w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu ustalono:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU**;
- 4) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;
- 5) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
- 6) teren infrastruktury elektroenergetycznej związanej z napowietrzną linią elektroenergetyczną 400kV oznaczony symbolem **E**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **T**;
- 8) teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 9) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 10) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.

Jednocześnie nie ustalono katalogu ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Przy czym należy wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew przyjętego uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r. Dodatkowo na stronie 85 określono, że „ustalenia w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o rodzaju zabudowy, lokalizacji obiektów budowlanych czy

sposobie użytkowania terenów”. Wskazuje się przy tym, że „granice poszczególnych obszarów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulec korekcie w celu dostosowania linii rozgraniczających do granic własności nieruchomości czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego”. Ponadto ustalenia wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr XXIV/213/21 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 kwietnia 2021 r. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan na większości obszaru określa nową produkcyjno-usługową formę zagospodarowania. W granicach terenów **PU** powstanie strefa inwestycyjna, której konkurencyjność będzie wynikać z sąsiedztwa drogi ekspresowej S3, nieodległego węzła drogowego Skwierzyna Południe, a także linii kolejowej 367 Zbąszynek – Gorzów wraz z przystankiem Popowo Skwierzyńskie. Również tereny **MN** i **MN/U** stanowią nową strukturę funkcjonalną, przy czym zapisy te są generalną kontynuacją ustaleń przyjętych w planie miejscowym z 2005 r. W związku z tym dla wyżej wymienionych terenów wprowadzono szereg ustaleń, w zakresie: przeznaczeń, parametrów zagospodarowania i zabudowy oraz zasad dotyczących komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dla pozostałych gruntów rolnych i leśnych usankcjonowano ich dotychczasowy sposób użytkowania określając jako tereny rolnicze oznaczone symbolem **R** oraz tereny lasu **ZL**, na których obowiązuje zakaz zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i charakter linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria oraz pokrycie i kolor dachów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W jego granicach nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, a uchwała nie zawiera katalogu ustaleń wprost odnoszących się do ochrony środowiska i przyrody. Niemniej wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

Realizacja określonych w planie przeznaczeń nierolniczych będzie wymagać wyłączenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze. Konieczne przy tym było uzyskanie zgody ministra ds. rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów klasy RIIIb o powierzchni (...), zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Ich rozmieszczenie zostało przedstawione na rysunku planu.

[PROCEDURA W TOKU].

Z kolei grunty leśne występujące na przedmiotowym obszarze zachowują swoje

przeznaczenie.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu znajduje się zewidencjonowane na Archeologicznym Zdjęciu Polski stanowisko archeologiczne Popowo Nr 3, AZP 49-14/17 – obozowisko-paleolit schyłkowy, punkt osadniczy-wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa-nowożytność. Obiekt został wskazany na rysunku planu i podlega ochronie konserwatorskiej.

Dodatkowo w uchwale zamieszczono, że przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

W obrębie ustalonych korytarzy technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV i 110kV zakazuje się lokalizacji obiektów i pomieszczeń na pobyt stały ludzi.

Natomiast w granicach wyznaczonej strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii kolejowej nr 367 Zbąszynek – Gorzów Wielkopolski nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenów **MN** i **MN/U** ustalono strefy ochrony przed hałasem, które pod względem akustycznym kwalifikują się odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny mieszkaniowo-usługowe, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych. Dodatkowo na terenach **PU** wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo dla terenów **PU** nakazuje się zapewnić określoną minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu konieczność poniesienia wydatków przez Gminę z tytułu budowy infrastruktury oraz dróg oraz wykupu nieruchomości pod drogi. Przyniesie natomiast także dochody z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę o charakterze nierolniczym. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują generalny wzrost wartości części gruntów.

- 7) prawo własności

Ustalenia planu w zakresie lokalizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia gruntów znajdujących się w granicach terenów **KDD**. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego, jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

- 9) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

[PROCEDURA W TOKU]

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 40).

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową oraz własne ujęcia wody.

- 14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: konserwatorskich, przyrodniczych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Bledzew.

Ponadto naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne w przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Wójta Gminy Bledzew wpłynęły wnioski i uwagi ze strony społeczeństwa, które były rozpatrywane na poszczególnych etapach prac.

[PROCEDURA W TOKU]

- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Planowane funkcje wynikają z określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew polityki przestrzennej. Istniejąca

i przyszła zabudowa posiada możliwość podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Zapisy planu spełniają wymagania ład przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.