

**UCHWAŁA NR XXXIV/288/22  
RADY GMINY BLEDZEW**

z dnia 29 marca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie  
Jeziora Długie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z uchwałą Nr XIX/171/20 Rady Gminy w Bledzewie z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Długie w obrębie ewidencyjnym Chycina, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Jeziora Długie, zwany dalej „planem”.

2. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew przyjętego uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 110 ha, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynków i wiat,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obiektów, terenów i obszarów,
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - ze względu na brak występowania uwarunkowań powodujących konieczność scalenia lub podziałów nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę budynków, istniejących w chwili wejścia w życie planu, wykraczających poza linię zabudowy;
- 3) dopuszcza się dowolną liczbę kondygnacji podziemnych;
- 4) ustala się, iż wymagania geometrii dachu i materiału pokrycia dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, zadaszeniami oraz wejściami;
- 5) ustala się stosowanie na elewacji budynków materiałów wykończeniowych o wysokiej trwałości: cegła, kamień, ceramika, drewno, tynk, stal, szkło, beton architektoniczny;
- 6) ustala się zastosowanie naturalnych barw w przypadku użycia materiałów budowlanych takich jak: drewno, kamień naturalny, cegła, metal;
- 7) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach: szarości, bieli, beży, czerwieni. Zakazuje się stosowania barw jaskrawych;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku skablowania linii napowietrznej ograniczenia dotyczące zabudowy przestają obowiązywać.

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

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń do środowiska substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z prawem miejscowym normującym utrzymanie czystości i porządku;
- 3) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem jako teren zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej;
- 4) z uwagi na fakt, iż cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obrzy” obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

**§ 7.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu są zlokalizowane i oznaczone na rysunku stanowiska archeologiczne. W przypadku prowadzenia inwestycji w granicach stanowiska należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

**§ 8.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
  - a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi przyległego pasa drogowego 90° z dopuszczalną tolerancją 5°;
- 3) parametry działek określone w pkt 2) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz parkowania pojazdów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu planu z dróg publicznych poza jego granicami;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania parkingowe na każde mieszkanie,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) w przypadku lokalizacji funkcji ogólnodostępnej ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych. Ustalenie nie dotyczy parkingów posiadających mniej niż 6 miejsc do parkowania.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach całego planu z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie. Zakazuje się zmian ukształtowania terenu powodujących spływ powierzchniowy na działki sąsiednie;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł zasilanych gazem lub energią elektryczną, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **MN1, MN2, MN3 i MN4**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 50% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się wyłącznie zabudowę w formie wolnostojącej;
- 4) ustala się nakaz lokalizacji kalenicy głównej budynku prostopadle lub równoległe do przyległej drogi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 9 m dla budynków z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 50° oraz maksymalnie 6 m dla pozostałej zabudowy;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 22° do 50°, pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkaniowych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz maksymalnie 50% wysokości budynku.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub publicznych ciągów pieszo – jezdnych.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 13. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku symbolami **ML1, ML2, ML3, ML4, ML5, ML6, ML7, ML8, ML9 i ML10**.

2. W zakresie zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 70% powierzchni działki.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 8 m dla budynków z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 50° oraz maksymalnie 5 m dla pozostałej zabudowy;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,4;
- 3) ustala się:
  - a) dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 50°,
  - b) dachy do nachylenia połaci powyżej 25° należy kryć dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub publicznych ciągów pieszo – jezdnych, za wyjątkiem drogi KDZ.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>.

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5 i ZL6**.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury, które nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**§ 15.** Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2, ZN3 i ZN4**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie ekstensywnej gospodarki rolnej – wypas zwierząt;
- 3) na terenie ZN4 dopuszcza lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku;
- 4) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej o wysokości maksymalnie 10 m.

**§ 16.** Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4, R5 i R6**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności rolniczej;
- 2) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej o wysokości maksymalnie 12 m.

**§ 17.** Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **W1, W2 i W3**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki wodnej;

2) dopuszcza lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości maksymalnie 10 m.

§ 18. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 12 m.

§ 19. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 12 m.

§ 20. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3** i **KDW4**, **KDW5**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 12 m.

§ 21. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ1** i **KPJ2**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) ustala się szerokość ciągu pieszo - jezdny zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 12 m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 22. Dla 0,6251 ha gruntów rolnych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr DN.tr.602.126.2021 z dnia 18.02.2022 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 23. W granicach niniejszego planu traci moc uchwała:

- 1) uchwała Nr XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Bledzew;
- 2) uchwała Nr LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chycina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewo.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

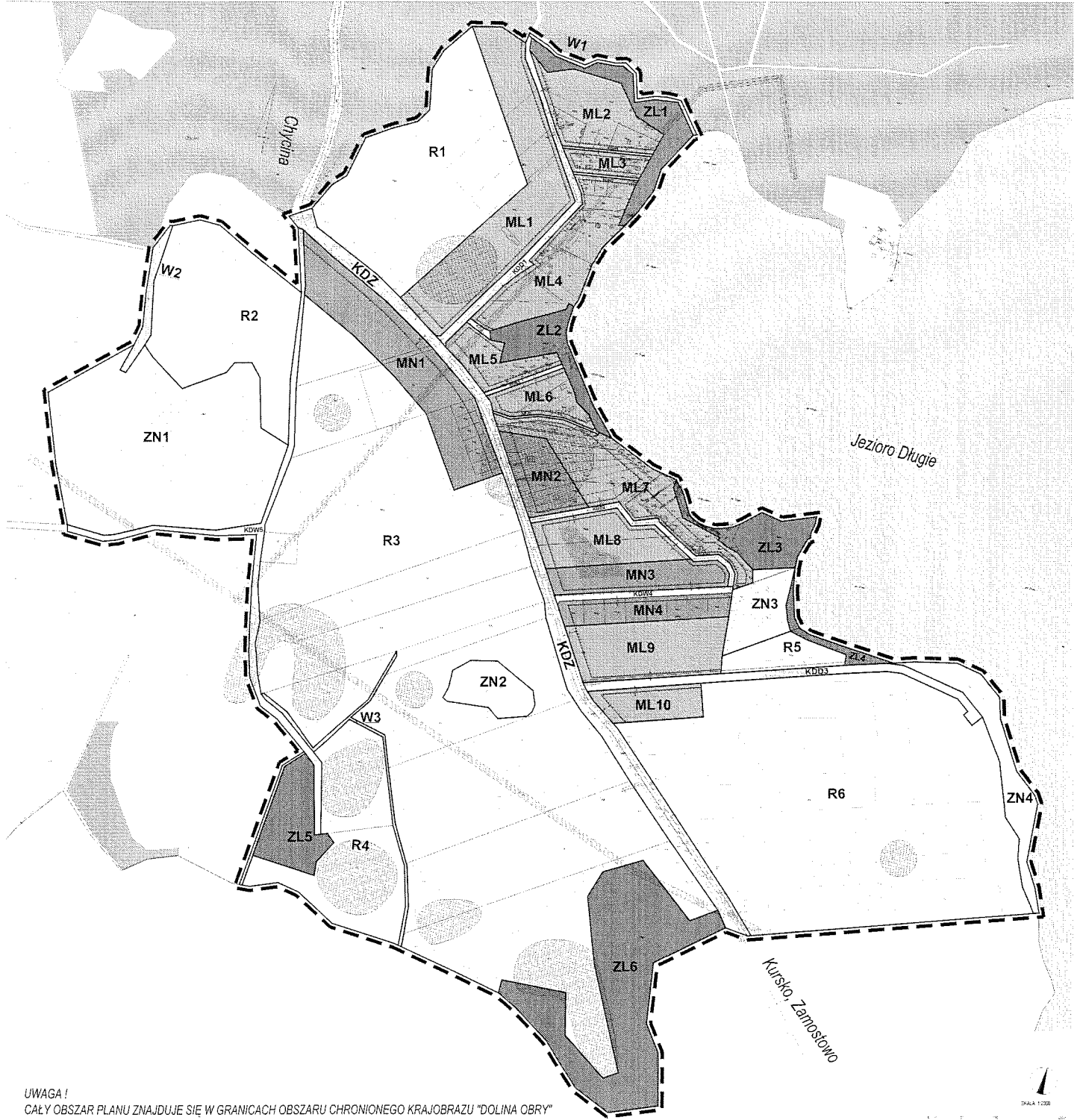
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY BLEDZEW  
Tadeusz Przybyłka

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE JEZIORA DŁUGIE

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXXIV/288/22

RADY GMINY BLEDZEW Z DNIA 29 MARCA 2022 ROKU



**UWAGA!**  
CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA OBRZY"

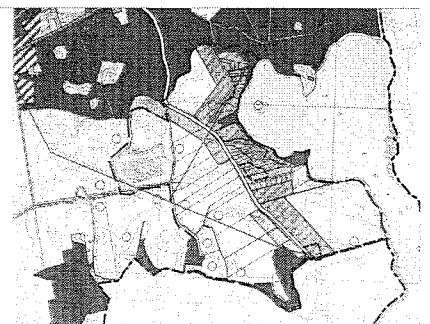
## LEGENDA

### UJASNIENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBRĘBNO PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I USŁUGOWYCH DZIAŁALNOŚCIACH I PRZEPISÓW
- MIEJSCOWOŚĆ I NAZWA MIEJSCOWOŚCI
- TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
- TERENY ZAPASOWYCH NIEKONSUMOWALNYCH
- TERENY ROLNO-GOSPODARSTWA
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELONYCH PASIĘKÓW
- TERENY WODNYCH BIEGÓW WODNYCH
- TERENY OBSZARÓW ZIELONYCH
- TERENY DZIAŁALNOŚCI
- TERENY FUNKCYJNO-GOSPODARSTWA
- TERENY DZIAŁALNOŚCI
- LINIA GRANICZĄCA

### ODWIECZAJA INFORMACYJNE

- STANOWISKA WIEKOWE
- KIERUNKI NAPIĘCIA SIŁY ELEKTROENERGETYCZNEJ
- LINIE PODCIĄGÓW CIĄGÓW
- STANOWISKA KONTROLI I KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI W OBLASIE ENERGETYCZNYM



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BLEDZEW

GRANICA OBSZARU OBRĘBNO PLANU MIEJSCOWEGO

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy w Bledzewie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w trybie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało wniesionych 10 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Bledzew. Dwie uwagi zostały uwzględnione. Pozostałe osiem uwag zostało nieuwzględnionych.

Lista nieuwzględnionych uwag - 8 pozycji:

1. W dniu 02.08.2021 r. została złożona uwaga dotycząca likwidacji ciągu pieszo jezdnego oznaczonego symbolem KPJ2 w części umożliwiającej połączenie z terenem leśnym ZL2 oraz umożliwienia wykorzystania pelletu jako źródła energii cieplnej. Dotyczy działek o nr ewid.: 177/1 136/10 oraz 137/2 (obręb Chycina).

Uzasadnienie: w celu poprawy warunków zagospodarowania działek została zlikwidowana znaczna część drogi na działce 177/11 (obr. Chycina) zgodnie z wnioskami złożonymi na wstępnym etapie sporządzenia projektu planu. Pozostała część działki, przekształcona w ciąg pieszo – jezdny (KPJ2), ma na celu zabezpieczenie dostępu do terenów leśnych oraz brzegu Jeziora Długie dla osób nie posiadających nieruchomości wzdłuż brzegu jeziora. Umożliwienie dostępu do przestrzeni publicznych stanowi jedno z zadań samorządu. Polityka zakazu stosowania paliw stałych jako źródła energii ma na celu poprawę jakości powietrza oraz ograniczenie zmian klimatu.

2. W dniu 03.08.2021 r. została złożona uwaga dotycząca likwidacji ciągu pieszo jezdnego oznaczonego symbolem KPJ1. Dotyczy działki o nr ewid. 139/6 (obręb Chycina).

Uzasadnienie: publiczny ciąg pieszo – jezdny (KPJ1) ma na celu zabezpieczenie dostępu do terenów leśnych oraz brzegu Jeziora Długie dla osób nie posiadających nieruchomości wzdłuż brzegu jeziora. Umożliwienie dostępu do przestrzeni publicznych stanowi jedno z zadań samorządu.

3. W dniu 28.01.2022 r. została złożona uwaga dotycząca zmiany nazwy kategorii terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, wyłączenia zabudowy istniejącej z ustaleń dotyczących parametru maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wniosek o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową na terenach ML2, ML3 i ML4. Dotyczy działek o nr ewid.: 143/4, 143/16, 143/17, 143/18, 143/19, 143/28, 143/23, 143/27, 143/25, 143/26, 143/12, 143/21, 143/22, 143/7, 143/8, 143/9, 143/5, 143/6, 141/1, 144/4, 141/2, 144/2, 141/3, 139/6 (część), 178/3, 178/4 (obręb Chycina).

Uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew (uchwała Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.) przeznaczają tereny objęte wnioskiem na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie ma możliwości wprowadzenia funkcji innej niż rekreacja indywidualna gdyż będzie to niezgodne ze studium. Dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania lub wprowadzenie funkcji usługowej, sportu, turystyki i rekreacji, zieleni urządzonej.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, co oznacza, że istniejąca zabudowa mieszkaniowa może utrzymać swoją funkcję, może być przebudowana lub rozbudowana przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie miejscowym.

Wszystkie przedmiotowe działki, na których zlokalizowana jest zabudowa posiadają parametr powierzchni zabudowy mniejszy niż 20% oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną ponad 70% zgodnie z założeniami projektu planu.

4. W dniu 01.02.2022 r. została złożona uwaga dotycząca dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową na terenach ML2, ML3 i ML4. Dotyczy działek o nr ewid.: 143/4, 143/16, 143/17, 143/18, 143/19, 143/28, 143/23, 143/27, 143/25, 143/26, 143/12, 143/21, 143/22, 143/7, 143/8, 143/9, 143/5, 143/6, 141/1, 144/4, 141/2, 144/2, 141/3, 139/6 (część), 178/3, 178/4 (obręb Chycina).

Uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew (uchwała Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.) przeznaczają tereny objęte wnioskiem na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie ma możliwości wprowadzenia funkcji innej niż rekreacja indywidualna gdyż będzie to niezgodne ze studium. Dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania lub wprowadzenie funkcji usługowej, sportu, turystyki i rekreacji, zieleni urządzonej.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, co oznacza, że istniejąca zabudowa mieszkaniowa może utrzymać swoją funkcję, może być przebudowana lub rozbudowana przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie miejscowym.

5. W dniu 01.02.2022 r. została złożona uwaga dotycząca zmiany nazwy kategorii terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, wyłączenia zabudowy istniejącej z ustaleń dotyczących parametru maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wniosek o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową na terenach ML2, ML3 i ML4. Dotyczy działek o nr ewid.: 143/4, 143/16, 143/17, 143/18, 143/19, 143/28, 143/23, 143/27, 143/25, 143/26, 143/12, 143/21, 143/22, 143/7, 143/8, 143/9, 143/5, 143/6, 141/1, 144/4, 141/2, 144/2, 141/3, 139/6 (część), 178/3, 178/4 (obręb Chycina).

Uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew (uchwała Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.) przeznaczają tereny objęte wnioskiem na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie ma możliwości wprowadzenia funkcji innej niż rekreacja indywidualna gdyż będzie to niezgodne ze studium. Dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania lub wprowadzenie funkcji usługowej, sportu, turystyki i rekreacji, zieleni urządzonej.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, co oznacza, że istniejąca zabudowa mieszkaniowa może utrzymać swoją funkcję, może być przebudowana lub rozbudowana przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie miejscowym.

Wszystkie przedmiotowe działki, na których zlokalizowana jest zabudowa posiadają parametr powierzchni zabudowy mniejszy niż 20% oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną ponad 70% zgodnie z założeniami projektu planu.

6. W dniu 02.02.2022 została złożona uwaga dotycząca zmiany nazwy kategorii terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, wyłączenia zabudowy istniejącej z ustaleń dotyczących parametru maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wniosek o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową na terenach ML2, ML3 i ML4. Dotyczy działek o nr ewid.: 143/4, 143/16, 143/17, 143/18, 143/19, 143/28, 143/23, 143/27, 143/25, 143/26, 143/12, 143/21, 143/22, 143/7, 143/8, 143/9, 143/5, 143/6, 141/1, 144/4, 141/2, 144/2, 141/3, 139/6 (część), 178/3, 178/4 (obręb Chycina).

Uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew (uchwała Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.) przeznaczają tereny objęte wnioskiem na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie ma możliwości wprowadzenia funkcji innej niż rekreacja indywidualna gdyż będzie to niezgodne ze studium. Dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania lub wprowadzenie funkcji usługowej, sportu, turystyki i rekreacji, zieleni urządzonej.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, co oznacza, że istniejąca zabudowa mieszkaniowa może utrzymać swoją funkcję, może być przebudowana lub rozbudowana przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie miejscowym.

Wszystkie przedmiotowe działki, na których zlokalizowana jest zabudowa posiadają parametr powierzchni zabudowy mniejszy niż 20% oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną ponad 70% zgodnie z założeniami projektu planu.

7. W dniu 07.02.2022 r. została złożona uwaga dotycząca zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową na terenach ML2, ML3 i ML4. Dotyczy działek o nr ewid.: 143/4, 143/16, 143/17, 143/18, 143/19, 143/28, 143/23, 143/27, 143/25, 143/26, 143/12, 143/21, 143/22, 143/7, 143/8, 143/9, 143/5, 143/6, 141/1, 144/4, 141/2, 144/2, 141/3, 139/6 (część), 178/3, 178/4 (obręb Chycina).

Uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew (uchwała Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.) przeznaczają tereny objęte wnioskiem na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie ma możliwości wprowadzenia funkcji innej niż rekreacja indywidualna gdyż będzie to niezgodne ze studium. Dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania lub wprowadzenie funkcji usługowej, sportu, turystyki i rekreacji, zieleni urządzonej.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, co oznacza, że istniejąca zabudowa mieszkaniowa może utrzymać swoją funkcję, może być przebudowana lub rozbudowana przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie miejscowym.

8. W dniu 10.02.2022 r. została złożona uwaga dotycząca zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową jednorodzinną na terenach ML7 i ML8. Dotyczy działek o nr ewid.: 135/20, 135/21, 137/1, 137/2, 137/3, 137/8, 136/10, 136/11, 136/12, 136/13, 136/14, 136/15, 136/16, 136/17, 177/12, 177/13, 177/14, 177/15, 177/16, 177/17, 177/18, 137/6, 137/15, 135/22, 135/23, 137/16, 137/13, 137/12, 270, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 133/5, 133/6, 133/7, 133/8, 177/8, 177/9, 177/10, 135/6, 135/7, 135/8, 135/12, a także części działek: 135/16, 135/18, 137/12, 137/11, 137/10, 137/9, 177/11, 135/15 (obręb Chycina).

Uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew (uchwała Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r.) przeznaczają tereny objęte wnioskiem na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie ma możliwości wprowadzenia funkcji innej niż rekreacja indywidualna gdyż będzie to niezgodne ze studium. Dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania lub wprowadzenie funkcji usługowej, sportu, turystyki i rekreacji, zieleni urządzonej.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, co oznacza, że istniejąca zabudowa mieszkaniowa może utrzymać swoją funkcję, może być przebudowana lub rozbudowana przy zachowaniu parametrów zabudowy ustalonych w planie miejscowym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/288/22

Rady Gminy Bledzew

z dnia 29 marca 2022 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy w Bledzewie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559), zadania własne gminy.

- 1) Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpią koszty związane z budową i modernizacją dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych, budowę sieci wodociągowej.
- 2) Koszty przewidziane na realizację inwestycji mogą ulegać zmianie w zależności od terminu realizacji inwestycji, rozwiązań projektowych, aktualnych stawek rynkowych robót budowlanych i zastosowanej technologii.

**§ 2. 1** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1.

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.
- 2) Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej technologii.

**§ 3.** Nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIV/288/22  
Rady Gminy Bledzew  
z dnia 29 marca 2022 r.

**Dane przestrzenne utworzone do planu**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Gminy w Bledzewie przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## Uzasadnienie

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 zagospodarowania terenu zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew.

W chwili obecnej w granicach analizowanego obszaru obowiązują dwa plany miejscowe: uchwała Nr XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Bledzew oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chycina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewo przyjęty uchwałą Nr LIII/394/06 z dnia 25 października 2006 r.

Zgodnie z uchwałą Nr XIX/171/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Długie w obrębie ewidencyjnym Chycina obszar objęty planem obejmuje grunty o powierzchni około 110 ha znajdujące się na zachód od brzegu Jeziora Długie, przy drodze powiatowej pomiędzy miejscowościami Chycina i Zamostowo, przy granicy z gminą Międzyrzecz.

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.

W studium znajdują się następujące zapisy wpływające na możliwość stosowania elastycznych rozwiązań w planie miejscowym:

- „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”,

- dopuszcza się „zachowanie istniejącego zagospodarowania” w każdym terenie funkcjonalnym wyznaczonym w studium.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

### **1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Przeanalizowano i uwzględniono w formie zapisów dotyczących linii zabudowy, wysokości zabudowy, formy i kolorystyki dachów, parametrów intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto wprowadzono szereg dodatkowych ustaleń dotyczących rozwiązań komunikacyjnych czy parkingowych.

### **2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Zostały uwzględnione poprzez szereg zapisów, w tym:

- zapewnienie ochrony terenów i obiektów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- analizę zasobów w opracowaniu ekofizjograficznym oraz zapisy prognozy wpływu ustaleń planu na środowisko,
- regulację zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych,
- ustalenie odpowiedniego parametru powierzchni biologicznie czynnej,

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na tereny leśne. Tereny rolnicze zostaną przekształcone w kierunkach zgodnych z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

### **3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Uwzględniają zewidencjonowane na Archeologicznym Zdjęciu Polski stanowiska archeologiczne. Obiekty zostały wskazane na rysunku planu i podlegają ochronie konserwatorskiej. Dodatkowo w uchwale zamieszczono zapis, iż przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami. Ustalono także zapewnienie dostępności terenów wg przepisów odrębnych. Określono dopuszczalne poziomy hałasu przypisując obszar planu do odpowiedniej strefy.

**5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności:**

Zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, w ramach dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem.

**6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu ze stosownymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

**7) Potrzeby interesu publicznego:**

Zrealizowano poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnień projektu planu z organami administracji publicznej. W ramach zabezpieczenia interesu publicznego projekt planu określa wyważone sposoby koegzystencji istniejących oraz projektowanych terenów zabudowy oraz terenów publicznych.

**8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Zrealizowano poprzez możliwość lokalizacji tego typu infrastruktury w granicach całego planu.

**9) Zapewnienie udziału społeczeństwa:**

W pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

- ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- zorganizowaniu dyskusji publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

**10) Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych:**

Podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu oraz jego upublicznienie zgodnie z wymogami przepisów prawa.

**11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

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

**12) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi:**

Rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejących oraz projektowanych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu prywatnego i publicznego.

**13) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni oraz zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy:**

Zapewniono poprzez:

- wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- kontynuację formy zabudowy w miejscach gdzie jest to możliwe,
- wprowadzanie nowej zabudowy w formie spójnej z otoczeniem,
- utrzymanie zgodności z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- minimalizację transportochłonności terenu.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bledzew, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXIV/213/21 Rady Gminy w Bledzewie z dnia 27 kwietnia 2021 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew.

**3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ze względu na swoje właściwości, zakres planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bledzewie oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Wójt Gminy Bledzew zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy w Bledzewie projekt uchwały wraz z załącznikami. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy nowe podstawy prawne do zagospodarowania przedmiotowego obszaru.