

**UCHWAŁA NR XXXVII/314/22  
RADY GMINY BLEDZEW**

z dnia 30 czerwca 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina.

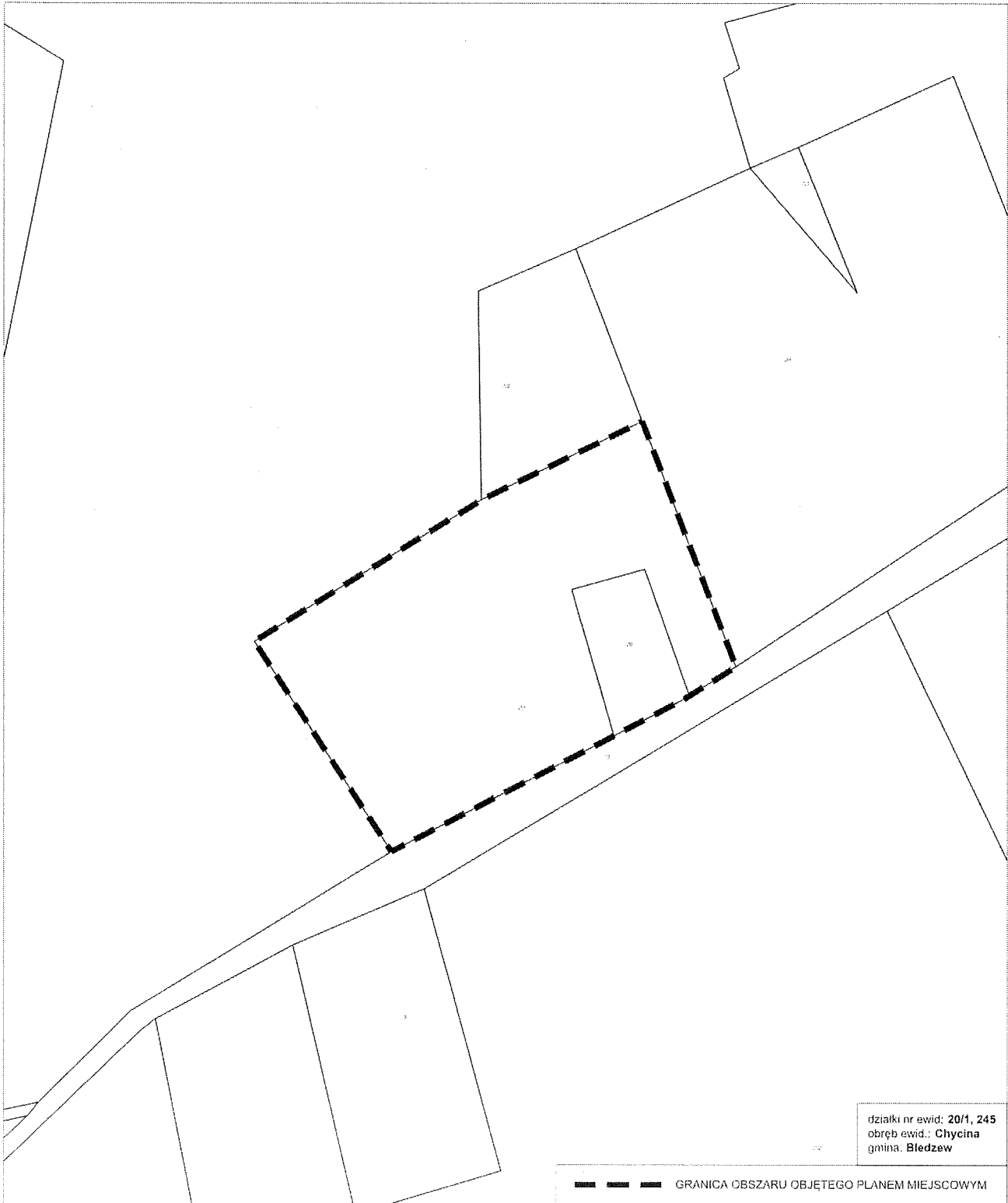
§ 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY BLEDZEW**  
*Tadeusz Przybyłka*

Załącznik graficzny  
do Uchwały Nr XXXVII/314/22  
Rady Gminy Bledzew  
z dnia 30 czerwca 2022 r.



## Uzasadnienie

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), przed podjęciem niniejszej uchwały Wójt Gminy Bledzew wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew.

### **1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W dniu 04.03.2022 r. do Wójta Gminy Bledzew wpłynął wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 20/1 w miejscowości Chycina, stanowiącej własność Wnioskodawcy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Dlatego stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem przedmiotowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, zostały wykonane stosowne analizy.

W ocenie Wójta Gminy Bledzew przyjęcie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dla wskazanej nieruchomości wydaje się zasadna. Umożliwi bowiem rozwój zabudowy w miejscowości Chycina. Cieszy się ona dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów ze względu na podwyższone walory przyrodnicze, w szczególności sąsiedztwo terenów leśnych oraz jezior. Natomiast istniejące uzbrojenie znajdujące się w niedalekiej odległości zapewni dostawy wody i energii. Dodatkowo proponuje się objąć ustaleniami planu miejscowego sąsiednią działkę ewid. nr 245 obręb Chycina, stanowiącą własność Gminy Bledzew, dla której także przewiduje się określenie funkcję użytkowej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy. Aktualnie dla przedmiotowych nieruchomości nie obowiązują ustalenia planu miejscowego.

Grunty wskazane do opracowania planu miejscowego obejmują powierzchnię ok. 2,6 ha i zgodnie wykazem w katastrze nieruchomości zaliczają się rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, a także do użytków kopalnych. Nowy dokument w sposób kompleksowy rozstrzygnie o sposobie zagospodarowania uwzględniając racjonalne gospodarowanie przestrzenią, w którym przewiduje się, że generalne przeznaczenie będzie stanowić funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Należy przy tym wskazać, że w toku prac planistycznych projekt planu miejscowego będzie podlegał weryfikacji organów i instytucji właściwych opiniowania i uzgadniania, stąd nie przesądza się na obecnym etapie o jego szczegółowych zapisach. Zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu miejscowego poprzez złożenie uwag, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029).

W granicach wskazanego obszaru nie występują grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne, dla których przewiduje się określenie przeznaczenia nierolniczego lub nieleśnego. Nie zakłada się więc konieczności uzyskania decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 1326 ze zm.).

### **2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew**

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew przyjętego uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r. zapisy kierunkowe określone na rysunku dla analizowanego obszaru przewidują przeznaczenia kierunkowe jako: tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych, tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych, a także tereny przeznaczone do zalesienia. W związku z powyższym dla przewidywanych rozwiązań w planie miejscowym będzie konieczne wprowadzenie wcześniejszych zmian w studium. Odbędzie się to osobną procedurą określoną w art. 11 w związku z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącą sporządzenia zmiany studium.

Powyższa zmiana Studium, dla uczytelnienia procesu legislacyjnego, prowadzona będzie odrębnie wobec zainicjowanej uchwałą Nr XXXVI/305/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2022 r. zmiany Studium

i mającej na celu lokalizację przedsięwzięć w zakresie elektrowni wiatrowych dla obszaru położonego w północnej części gminy Bledzew.

### **3. Zakres prac planistycznych**

Zakres będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do przedmiotu planu miejscowego, w szczególności: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast rysunek zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W związku z powyższym Rada Gminy Bledzew uznaje za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie terenu i zwiększy potencjał gospodarczy gminy.