

**UCHWAŁA NR LIII/626/23  
RADY GMINY BLEDZEW**

z dnia 28 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Bledzew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w związku z uchwałą Nr XXXVI/305/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew, przyjętego w formie ujednocionej uchwałą Nr L/608/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 1 września 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew, zwanego dalej studium

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – tekst studium formie ujednocionej;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący część graficzną zmiany studium w postaci rysunku w formie ujednocionej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew. Uwarunkowania” w skali 1:20 000;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący część graficzną zmiany studium w postaci rysunku w formie ujednocionej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew. Kierunki” w skali 1:20 000;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium;
- 5) załącznik nr 5 – zbiór danych przestrzennych utworzonych do zmiany studium.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY BLEDZEW**  
*Tadeusz Przybylka*



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZE-  
STRZENNEGO  
GMINY  
BLEDZEW**



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LIII/62/23  
RADY GMINY BLEDZEW  
z dnia 28 listopada 2023 r.**

**2020**

ZMIANA Nr 1 – 2023 r.

ZMIANA Nr 2 – 2023 r.

ZMIANA NR 3 – 2023

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

Zmianę Studium (edycja III) dokonaną w roku 2023 w tekście ujednoliconym wyróżniono poprzez zapisy czcionką koloru fioletowego, dla odróżnienia od pierwotnych zapisów tekstu ujednoliconego oraz dotychczasowych zmian.

Niniejszy tekst stanowi treść ujednoliconą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew.

Treści nieaktualne oznaczono kolorem czerwonym i przekreśleniem.

Zespół autorki OPRACOWANIA STUDIUM – EDYCJA III, 2023 – Biuro Projektowe Piotr Kowalski

Główny projektant – mgr Aleksandra Mikulska

Projektant – mgr inż. arch. Piotr Kowalski

Projektant – mgr Paweł Żebrowski

Projektant – mgr Piotr Ostrowski



## Spis treści

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | WPROWADZENIE.....   | 8  |
| 1.   | Podstawowe informacje. Tryb opracowania .....   | 8  |
| 2.   | Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa .....  | 10 |
| 3.   | Podstawa opracowania studium .....  | 10 |
| II.  | UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....   | 12 |
| 1.   | Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu .....  | 12 |
| 1.1. | Podstawowe informacje o gminie .....  | 12 |
| 1.2. | Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu .....   | 12 |
| 1.3. | Uzbrojenie terenów.....   | 15 |
| 2.   | Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....  | 15 |
| 3.   | Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ..... | 16 |
| 3.1. | Rzeźba terenu.....  | 16 |
| 3.2. | Budowa geologiczna .....  | 17 |
| 3.3. | Gleby .....   | 18 |
| 3.4. | Wody powierzchniowe i podziemne .....   | 19 |
| 3.5. | Warunki klimatu lokalnego .....   | 19 |
| 3.6. | Flora .....   | 20 |
| 3.7. | Hałas .....   | 22 |
| 3.8. | Pole elektromagnetyczne.....  | 23 |
| 3.9. | Uwarunkowania ekologiczne.....  | 24 |
| 4.   | Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....  | 28 |
| 4.1. | Rys historyczny .....   | 28 |
| 4.2. | Obszary i obiekty objęte ochroną.....   | 29 |
| 4.3. | Stanowiska archeologiczne.....  | 40 |
| 4.4. | Program opieki nad zabytkami.....   | 44 |
| 5.   | Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych .....   | 46 |
| 6.   | Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.....   | 46 |
| 6.1. | Zasoby mieszkaniowe.....  | 46 |
| 6.2. | Administracja.....  | 47 |
| 6.3. | Opieka medyczna i socjalna .....  | 47 |
| 6.4. | Oświata i wychowanie .....  | 47 |
| 6.5. | Zróźnicowanie i dostępność usług .....  | 47 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 6.6.  | Kultura, sport, turystyka i rekreacja.....   | 47 |
| 7.    | Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....  | 48 |
| 7.1.  | Zagrożenie powodziowe.....   | 48 |
| 7.2.  | Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.....   | 49 |
| 7.3.  | Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego.....   | 49 |
| 8.    | Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Bledzew.....   | 49 |
| 8.1.  | Analiza ekonomiczna.....   | 49 |
| 8.2.  | Analiza środowiskowa.....  | 51 |
| 8.3.  | Analiza społeczna.....   | 56 |
| 8.4.  | Prognoza demograficzna.....  | 59 |
| 8.5.  | Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....   | 60 |
| 8.6.  | Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....  | 61 |
| 8.7.  | Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....   | 66 |
| 8.8.  | Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami..... | 67 |
| 8.9.  | Strategia Rozwoju Gminy Bledzew.....   | 70 |
| 9.    | Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....  | 73 |
| 10.   | Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....   | 74 |
| 10.1. | Obszary chronionego krajobrazu.....  | 74 |
| 10.2. | Użytki ekologiczne.....  | 76 |
| 10.3. | Pomniki przyrody.....  | 79 |
| 11.   | Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....   | 83 |
| 12.   | Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....  | 83 |
| 12.1. | Udokumentowane złoża kopalin.....  | 83 |
| 12.2. | Główne zbiorniki wód podziemnych.....  | 83 |
| 13.   | Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....  | 83 |
| 14.   | Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....   | 83 |
| 14.1. | Sieć komunikacyjna.....  | 83 |
| 14.2. | Zaopatrzenie w wodę.....   | 87 |
| 14.3. | Odprowadzanie ścieków.....   | 87 |
| 14.4. | Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....  | 87 |
| 14.5. | Gospodarka odpadami.....   | 89 |
| 14.6. | Telekomunikacja.....   | 89 |

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 15.  | Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....   | 89  |
| 16.  | Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej .....   | 94  |
| III. | KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....  | 95  |
| 1.   | Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....  | 95  |
| 1.1. | Wytyczne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego .....  | 95  |
| 1.2. | Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej gminy .....   | 97  |
| 1.3. | Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami .....  | 101 |
| 2.   | Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.....  | 108 |
| 2.1. | Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne .....  | 108 |
| 2.2. | Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych .....   | 111 |
| 2.3. | Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy.....   | 111 |
| 2.4. | Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy.....  | 112 |
| 3.   | Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....   | 112 |
| 3.1. | Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska: .....  | 112 |
| 3.2. | Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk ..... | 117 |
| 4.   | Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....  | 118 |
| 5.   | Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....   | 120 |
| 5.1. | Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych.....   | 120 |
| 5.2. | Układ drogowy .....   | 126 |
| 5.3. | Sieć kolejowa .....   | 128 |
| 6.   | Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....   | 128 |
| 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 .....  | 129 |
| 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  |     |

|  |     |
|--|-----|
| rozmisszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej .....   | 131 |
| 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 .....   | 131 |
| 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....  | 131 |
| 10.1. Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....   | 132 |
| 10.2. Tereny rolnicze .....  | 132 |
| 10.3. Tereny trwałych użytków zielonych.....   | 133 |
| 10.4. Tereny leśne .....   | 133 |
| 10.5. Tereny przeznaczone do zalesienia.....   | 134 |
| 11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....   | 134 |
| 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....   | 135 |
| 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.....                | 135 |
| 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....  | 135 |
| 15. Obszary zdegradowane .....   | 135 |
| 16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....   | 136 |
| 17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....      | 136 |
| 17.1. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW, a także granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu..... | 136 |
| 18. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....  | 137 |
| <br>   |     |
| IV. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO G MINY .....  | 138 |
| <br>   |     |
| V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....   | 139 |
| <br>   |     |
| VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM.....   | 141 |
| <br>   |     |
| VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....   | 142 |
| <br>   |     |
| VIII. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM.....  | 144 |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

IX. UZASADNIENIE WRAZ Z SYNTEZĄ .....146

## I. WPROWADZENIE

### 1. Podstawowe informacje. Tryb opracowania

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych samorządu lokalnego. Podstawowym dokumentem określającym kierunki jej realizacji oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pomimo, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rada Gminy Bledzew Uchwałą nr XVIII/134/2000 z dnia 28 września 2000 r. przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew”, w którym określono główne cele i kierunki rozwoju przestrzennego oraz zasady prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy. W kolejnych latach dokument podlegał kilku jednostkowym zmianom.

Zachodzące zmiany gospodarcze, społeczne i przestrzenne wpłynęły na potrzebę aktualizacji polityki przestrzenno-gospodarczej gminy. Przeprowadzona analiza aktualności wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew wykazała, że przedmiotowy dokument planistyczny nie jest już aktualny zarówno w zakresie oczekiwań inwestycyjnych mieszkańców oraz inwestorów zewnętrznych, jak i braków merytorycznych wynikających z ówczesnego prawodawstwa. Planowany dalszy rozwój gminy, wynikający zarówno z potrzeb realizacji polityki przestrzennej, jak i zainteresowania inwestorów prywatnych, wymagał dostosowania zapisów studium w zakresie zasięgu i lokalizacji terenów inwestycyjnych. Konieczne stało się ustalenie odpowiednich zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, spełniających aktualne oczekiwania i potrzeby społeczności lokalnej, co w dalszej perspektywie umożliwi sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz potrzeb ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Istotną przesłanką przystąpienia do sporządzenia nowego studium była także konieczność uwzględnienia udokumentowanych złóż kopalin występujących na obszarze gminy.

Biorąc pod uwagę wyniki oceny aktualności studium Wójt Gminy Bledzew wystąpił do Rady Gminy z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Bledzew Uchwałą Nr XXXIII/195/17 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) zmieniła zakres, problematykę i tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przede wszystkim wprowadziła ona wymóg braku sprzeczności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium. Ponadto wśród obowiązkowych do uwzględnienia elementów studium należy wyszczególnić i ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, określić obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, obszary przetrzeźnienia publicznej, określić obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W studium konieczne jest uwzględnienie obszarów występowania złóż surowców mineralnych, obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych oraz obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Zgodnie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) sporządzającym studium jest Wójt Gminy Bledzew. Studium



przyjmowane jest uchwałą Rady Gminy i podlega nadzorowi Wojewody w zakresie jego zgodności z obowiązującym prawem.

Studium składa się z części tekstowej i graficznej obejmującej dwie plansze: „Uwarunkowania” oraz „Kierunki” wykonane w skali 1:20 000.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstało przede wszystkim w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293),
- rozporządzenie 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),

oraz przepisy odrębne.

Studium jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy. Jest ono dokumentem o charakterze planistycznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cel rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych w studium zasad oraz podjęcie koniecznych i pożądanых działań w polityce przestrzennej. Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy wpisanej w politykę przestrzenną państwa i województwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Podstawowym zadaniem studium jest także identyfikacja lokalnych uwarunkowań oraz określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu staje się ono dokumentem wyznaczającym ogólną politykę przestrzenną gminy. Dokument ten jednocześnie zawiera wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określona w studium polityka przestrzenna jest zgodna z zasadami ustanowionymi przepisami prawa i uwzględnia następujące zagadnienia:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- stan środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, oraz wymagania jego ochrony,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym,
- warunki i jakość życia, ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludności i mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie odrębnych przepisów,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagania dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- wymagania wynikające z ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uchwała rada gminy. Nie jest ono aktem prawa miejscowego, ale zawarte w nim zasady polityki przestrzennej są wiążące podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium stanowi ważny akt władztwa wewnętrznego, w którym rada gminy bezpośrednio wpływa na działania władzy wykonawczej.

## **2. Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa**

W myśl art. 11 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Bledzew sporządzając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma obowiązek uwzględniać ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego województwa lub niewprowadzenia do planu zagospodarowania przestrzennego województwa zadań rządowych, uwzględnia ustalenia programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.

Wójt przedkłada projekt studium do zaopiniowania i uzgodnienia. Szczególnie istotnym jest, aby w studium zostały uwzględnione zamierzenia w zakresie ponadlokalnych inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenów.

## **3. Podstawa opracowania studium**

Podstawą prawną przystąpienia do opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew” jest art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). Podstawę formalną opracowania stanowi natomiast Uchwała 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.

Podstawą prawną do zmiany nr 1 studium jest uchwała Nr XXXVII/313/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew.

Ze względu na ograniczony zakres rzeczowy zmian, który odnosi się do obszarów gminy Bledzew wskazanych w w/w uchwale intencyjnej, ustalenia studium pozostają generalnie niezmienione. Uzupełnieniu podlegają pojedyncze treści lub zagadnienia w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Zaktualizowano analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozę demograficzną, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. W oparciu o wyniki powyższych analiz zweryfikowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę celem porównania możliwości wprowadzenia nowych kierunków zagospodarowania dla obszarów objętych zmianą nr 1 studium. Ponadto dokonano aktualizacji treści studium o zgłoszone wnioski przez organy i instytucje oraz podmioty prawne w ramach procedury planistycznej.

Celem zmiany nr 1 studium jest określenie nowych kierunków zagospodarowania obszarów określonych w/w uchwałą intencyjną. Zmiany w odniesieniu do terenów działki oznaczonej nr ewid. 148 w obrębie ewidencyjnym Sokola Dąbrowa, działki oznaczonej nr ewid. 1059/17 w obrębie ewidencyjnym Bledzew i działki oznaczonej nr ewid. 2318/3 w obrębie ewidencyjnym Bledzew, mają umożliwić realizację przedsięwzięć o znaczeniu dla lokalnej społeczności. Zmiana w odniesieniu do działek oznaczonych nr ewid. 20/1 i 245 w obrębie ewidencyjnym Chycina ma na celu określenie nowego przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Podstawą prawną do zmiany nr 2 studium jest uchwała Nr XXXIX/334/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew.

Ze względu na ograniczony zakres rzeczowy zmiany nr 2 studium, który odnosi się do działki o nr ewid. 78 w obrębie ewidencyjnym Chycina, ustalenia studium pozostają generalnie niezmienione. Uzupełnieniu podlegają pojedyncze treści lub zagadnienia w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Zrewidowany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwia wprowadzenie nowego kierunku zagospodarowania dla obszaru objętego zmianą nr 2 studium. Ponadto dokonano weryfikacji bądź aktualizacji treści studium o zgłoszone wnioski przez organy i instytucje oraz podmioty prawne w ramach procedury planistycznej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

Celem zmiany nr 2 studium jest określenie nowych kierunków zagospodarowania dla obszaru określonego w/w uchwałą intencyjną – działki o nr ewid. 78 w obrębie ewidencyjnym Chycina, która ma na celu określenie nowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Podstawę prawną opracowania zmiany nr 3 studium stanowią przepisy art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), mające zastosowanie do zmiany studium na mocy art. 27 ww. ustawy. Zmianę Studium sporządzono na podstawie uchwały Nr XXXVI/305/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 roku poz. 2405).

Celem zmiany nr 3 Studium opracowanej na podstawie ww. uchwały jest wskazanie na terenach leśnych obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrowni wiatrowych. Dokonano także aktualizacji zapisów ogólnych tekstu Studium w zakresie zagadnień przyrodniczych, mających wpływ na przedmiot zmiany. W związku z zakresem przestrzennym i przedmiotowym niniejszej zmiany Studium nie zaktualizowano jego zapisów w zakresie demografii, użytkowania terenu, komunikacji oraz innych danych, w tym danych statystycznych oraz wskaźników.

Niniejszy dokument sporządzono w formie tekstu jednolitego, uwzględniającego wprowadzone wcześniej zmiany. Opracowana zmiana Studium jest kontynuacją polityki przestrzennej gminy przyjętej w studium z 2020 r. i jej zmian z 2023 r., z uwzględnieniem celów rozwojowych opartych na wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii.



## II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

#### 1.1. Podstawowe informacje o gminie

##### 1.1.1. Obszar gminy

Gmina Bledzew jest gminą wiejską położoną w środkowowschodniej części województwa lubuskiego. Gmina od południowego wschodu graniczy z gminą Międzyrzecz, od północy z gminą Deszczno, od północnego wschodu z gminą Skwierzyna, od wschodu z gminą Przytoczna, natomiast od zachodu z gminami Sulęcín i Lubniewice, leżącymi w powiecie sulęcińskim.

Powierzchnia gminy Bledzew wynosi 24 706 ha (247 km<sup>2</sup>). Siedzibą władz jest wieś gminna Bledzew. Obszar gminy podzielony jest na 12 sołectw składających się z 21 miejscowości.

##### 1.1.2. Funkcje gminy

Dominującą funkcją gminy jest rolnictwo i gospodarka leśna. Według danych za 2010 rok na terenie gminy Bledzew prowadzonych było 456 gospodarstw indywidualnych o łącznej powierzchni 7 868 ha.

Jednocześnie w gminie w 2016 roku zarejestrowanych było 295 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, z czego 278 prowadziło działalność w sektorze prywatnym. W gminie funkcjonowały 203 osoby fizyczne prowadzących działalność gospodarczą, 15 spółek handlowych, 2 spółdzielnie, 2 fundacje oraz 14 stowarzyszeń i organizacji społecznych. Większość podmiotów gospodarczych zajmuje się działalnością w zakresie handlu hurtowego i detalicznego (17,97% ogółu podmiotów gospodarczych), rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa (15,59% ogółu podmiotów gospodarczych), budownictwa (24,20% ogółu podmiotów gospodarczych), oraz działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości (11,53% ogółu podmiotów gospodarczych). Istotnymi sektorami działalności są ponadto: budownictwo (9,49% ogółu podmiotów gospodarczych) oraz transport i gospodarka magazynowa (8,47% ogółu podmiotów gospodarczych).

Wschodnia część gminy pełni także funkcje wypoczynkowe, które rozwinęły się w oparciu o istniejące walory przyrodnicze. Na terenach położonych w sąsiedztwie jezior zlokalizowana jest liczna zabudowa letniskowa i ośrodki rekreacyjne.

#### 1.2. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu

Gmina Bledzew posiada następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Bledzew. Uchwała Nr XXX/222/97 Rady Gminy Bledzew z dnia 26 września 1997 r.,
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew. Uchwała Nr XXIX/220/01 Rady Gminy Bledzew z dnia 20 grudnia 2001 r.
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Templewo, Goruńsko, Bledzew, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek i Osiecko w gminie Bledzew. Uchwała Nr LIII/393/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chyčina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek i Templewo w gminie Bledzew. Uchwała Nr LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r.
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczenia korytarza dla przebiegu dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV w gminie Bledzew. Uchwała Nr XIX/105/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 lutego 2012 r.

- 6) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bledzew. Uchwała Nr XLV/263/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.
- 7) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo. Uchwała XLV/261/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.
- 8) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Popowo. Uchwała Nr XLV/262/14 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 lutego 2014 r.
- 9) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek. Uchwała Nr VII/21/15 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 lutego 2015 r.
- 10) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dla fragmentu obrębu Bledzew. Uchwała Nr XXV/142/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 lipca 2016 r.
- 11) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chycina. Uchwała Nr XXVII/153/16 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2016 r.
- 12) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Wodnej w Bledzewie. Uchwała Nr XXIX/240/21 Rady Gminy Bledzew z dnia 19 października 2021 r.
- 13) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Jeziora Długie. Uchwała Nr XXXIV/288/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 marca 2022 r.
- 14) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy miejscowością Popowo, a drogą ekspresową S3. Uchwała Nr XXXIV/289/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 marca 2022 r.

Gmina Bledzew jest gminą wiejską, co w bezpośredni sposób wpływa na sposób zagospodarowania przestrzeni i pełnione funkcje. Na terenie gminy wyróżnić można następujące formy zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa,
- zabudowa rekreacji indywidualnej,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
- tereny zieleni,
- użytki rolne,
- wody.

#### **1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa**

Ze względu na wiejski charakter gminy zabudowa mieszkaniowa występuje głównie jako element zintegrowany zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Coraz częściej jednak pojawiają się jednorodzinne, wolnostojące budynki mieszkalne, niezwiązane z prowadzeniem gospodarstwa.

Zabudowa zagrodowa występuje we wszystkich wsiach na terenie gminy Bledzew i związana jest bezpośrednio z gospodarstwami rolnymi. Składa się z budynków mieszkalnych i w zależności od profilu gospodarstwa budynków inwentarskich (np. obór, chlewni, stajni), składowych (stodół), szklarni oraz gospodarczych (garaży, składów itp.).

Wzrostowi efektywności produkcji rolnej nie sprzyja stosunkowo duże rozdrobnienie gospodarstw rolnych na terenie gminy. Wśród 706 gospodarstw indywidualnych jedynie 25% (115) posiada powierzchnię większą niż 10 hektarów, co pozwala na osiąganie zysków z efektów skali produkcji rolnej. Można przypuszczać, że gospodarstwa poniżej 5 hektarów, których jest na terenie gminy 288 (63%), w znacznej części nie stanowią głównego źródła utrzymania ich właścicieli.

Średnia powierzchnia użytków rolnych przypadających na jedno gospodarstwo indywidualne wynosi 16,48 ha, co w polskich warunkach jest wynikiem znacznie powyżej średniej krajowej, wynoszącej 6,01 ha. Na tym tle struktura powierzchniowa gospodarstw na obszarze gminy Bledzew prezentuje się bardzo korzystnie.



### **1.2.2. Zabudowa rekreacji indywidualnej**

Uzupełnieniem terenów zabudowy zagrodowej i terenów zabudowy mieszkaniowej są tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, stanowiące zwarte zespoły zlokalizowane w pobliżu najatrakcyjniejszych turystycznie rejonów gminy. Największe obszary zlokalizowane są we wschodniej części gminy, w rejonie jeziora Chycina, Jeziora Długiego i Zalewu Bledzewskiego.

Zabudowa rekreacji indywidualnej coraz częściej jest adaptowana pod funkcję mieszkaniową, co jest zjawiskiem niekorzystnym ze względu na brak odpowiednich parametrów wielkościowych działek oraz właściwego wyposażenia infrastrukturalnego poszczególnych terenów.

### **1.2.3. Zabudowa usługowa**

Gmina Bledzew jest wyposażona w obiekty służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb jej mieszkańców w zakresie administracji, oświaty, opieki medycznej, handlu, kultu religijnego, kultury oraz sportu, turystyki i rekreacji.

### **1.2.4. Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny**

Gmina Bledzew posiada stosunkowo słabo rozwinięte zaplecze produkcyjne. W 2016 roku na terenie gminy funkcjonowało 13 przedsiębiorstw zaliczanych do grupy przetwórstwa przemysłowego i 28 związanych z budownictwem. Istniejące profile działalności zakładów produkcyjnych zlokalizowanych na terenie gminy związane są głównie z produkcją materiałów budowlanych.

Oprócz większych przedsiębiorstw działa także wiele zakładów rzemiosła produkcyjnego. Są to zakłady małe, zatrudniające właściciela i ewentualnie kilku pracowników.

### **1.2.5. Tereny zieleni**

Położenie geograficzne, ukształtowanie terenu i wody powierzchniowe mają znaczący wpływ na rodzaj i charakter zieleni występującej w gminie. Największą powierzchnię zajmują lasy. Naturalny system zieleni uzupełniony jest przez skwery, cmentarze oraz zieleń towarzyszącą zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej i rekreacyjnej.

Tereny zieleni urządzonej pełnią funkcje wypoczynkowe, ekologiczne i zdrowotne, kształtują układy urbanistyczne, wprowadzają ład przestrzenny oraz nadają specyficzny i indywidualny charakter miejscowości.

Na obszarze gminy funkcjonuje obecnie 6 cmentarzy komunalnych: Bledzew (dz. nr ewid. 30), Zemsko (dz. nr ewid. 165), Stary Dworek (dz. nr ewid. 53), Popowo (dz. nr ewid. 162), Osiecko (dz. nr ewid. 88) i Templewo (dz. nr ewid. 99) oraz dwa cmentarze parafialne: Sokola Dąbrowa (dz. nr ewid. 17) i Nowa Wieś (dz. nr ewid. 36).

### **1.2.6. Użytki rolne**

Użytki rolne zajmują 8 821 hektarów, co stanowi 35,7% całej powierzchni gminy. Większość z nich – 7 991 ha jest wykorzystywana jako grunty orne. Łąki zajmują 231 ha, pastwiska – 274 ha, a sady – 5 ha.

Obszar gminy Bledzew ma charakter typowo rolniczy. Gleby występujące na terenie gminy charakteryzują się zróżnicowaną przydatnością dla celów rolniczych. Na obszarze gminy występuje mozaika kompleksów z przewagą 5 i nieznacznym udziałem 7, 6, 2 i 4. Są to głównie gleby bielcowe lub brunatne wylugowane kwaśne, wytworzone na piaskach gliniastych zalegających na glinach (5, 2, 4) oraz na piaskach podścielonych piaskami (6 i 7). W dolinie Obry i w dnie jeziora Czaplina występują użytki zielone 2z i 3z wytworzone na torfach i madach. Między Lubniewicami a Bledzewem występują naprzemianległe kompleksy gleb pseudobielicowych i brunatnych właściwych (4), gleb brunatnych wylugowanych i kwaśnych (5, 6 i 7) oraz lasów.

Odzwierciedleniem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest dobór gatunków roślin do uprawy. W produkcji roślinnej dominują zboża (79,88% zasiewów), w tym najwięcej pszenicy (16,23%), żyta (11,12%), jęczmienia (14,12%) owsa (6,79%) i pszenżyta (26,27%). Inne zboża łącznie z kukurydzą na ziarno stanowią 4,09% zasiewów. Z upraw okopowych ziemniaki zajmują 1,44% powierzchni. Stale



rośnie powierzchnia upraw rzepaku i rzepiku (16,38% zasiewów).

#### 1.2.7. Wody

- **cieki wodne**  
Sieć wodna gminy Bledzew należy do zlewni rzeki Obry. Najważniejszym elementem sieci hydrograficznej jest rzeka Obra.
- **zbiorki wodne**  
Na obszarze zlokalizowany jest obrzański kompleks jezior, położony w długiej rynnie o kierunku południowym, przez którą płynie z południa ku północy Obra. W gminie Bledzew z większych jezior wymienić należy: Jezioro Chycina i Jezioro Długie oraz Zalew Bledzewski.

### 1.3. Uzbrojenie terenów

#### 1.3.1. Wodociąg

Gmina Bledzew charakteryzuje się bardzo wysokim stopniem zwodociągowania. Według danych za 2016 rok w gminie Bledzew długość czynnej sieci wodociągowej wynosiła 43,6 km. Ogółem 783 budynki mieszkalne były podłączone do sieci rozdzielczej. Łącznie gospodarstwom domowym dostarczono 110,8 tys. m<sup>3</sup> wody. W przeliczeniu na jednego mieszkańca oznaczało to zużycie na poziomie 24,9 m<sup>3</sup>.

#### 1.3.2. Kanalizacja

System kanalizacyjny gminy Bledzew tworzą kolektory o łącznej długości 7,8 km. Na koniec 2016 roku do sieci podłączonych było 208 budynków mieszkalnych. W ujęciu rocznym odprowadzanych jest łącznie 26,5 tys. m<sup>3</sup> ścieków.

#### 1.3.3. Gazownictwo

Długość rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy w 2016 roku wynosiła 21 902 m. Ogółem 61 budynków mieszkalnych podłączonych było do sieci gazowej, która obsługiwała 152 mieszkańców. Zużycie gazu w 2016 roku wynosiło 72,9 tys. m<sup>3</sup>, w tym 13,7 tys. m<sup>3</sup> wykorzystywanych było na cele grzewcze. Na koniec roku 2022 długość sieci rozdzielczej wynosiła 21.902 mb, do której podłączonych było 76 budynków. Zużycie gazu ogółem wynosiło 197,32 MWh, z czego w gospodarstwach domowych, w tym na cele grzewcze 82,7 MWh.

#### 1.3.4. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło opiera się opiera się na indywidualnych źródła ciepła oraz lokalnych kotłowniach.

#### 1.3.5. Elektroenergetyka

Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji. Wraz ze wzrostem intensywności zabudowy wymagana będzie jednak modernizacja i rozbudowa sieci.

## 2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Struktura przestrzenna gminy ukształtowała się w nawiązaniu do warunków przyrodniczych. Pod względem aktualnego sposobu zagospodarowania terenów gminę Bledzew można podzielić na dwa zróżnicowane funkcjonalnie obszary.



Północna i wschodnia część gminy pełni przede wszystkim funkcje przyrodnicze. Dominują tu przede wszystkim lasy, łąki i pastwiska oraz obrzański kompleks jezior położony w długiej rynnie o kierunku południowym, przez którą z południa ku północy płynie Obra. W obrębie najatrakcyjniejszej przyrodniczo i krajobrazowo części gminy ukształtowały się obszary użytkowane rekreacyjnie. Koncentrują się one w rejonie jeziora Chycina, Jeziora Długie oraz Zalewu Bledzewskiego.

W pozostałej części dominuje użytkowanie rolnicze o różnej intensywności związanej z warunkami glebowymi. W strefie tej zlokalizowane są ośrodki osadnicze, tereny upraw rolnych i związane z nimi tereny zabudowy zagrodowej. Zjawiskiem coraz powszechniejszym jest lokalizowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej. Wraz ze zmieniającą się strukturą zatrudnienia w gminie, stopniowo zmniejsza się liczba osób zatrudnionych w rolnictwie, a co za tym idzie powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych rolniczo.

W pograniczu obu stref znajduje się siedziba władz gminy i jej główny ośrodek administracyjny – Bledzew. W miejscowości gminnej koncentrują się najważniejsze dla mieszkańców funkcje usługowe – administracja, oświata, ochrona zdrowia i handel. W pozostałych wsiach obecność funkcji usługowej ogranicza się do usług służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców.

Rozwój przestrzenny gminy Bledzew powinien się ściśle wiązać z potencjałem demograficznym i przebiegać etapowo. W pierwszej kolejności należy dążyć do uzupełniania i uporządkowania struktury istniejącej zabudowy, a dopiero po odpowiednim wypełnieniu przestrzeni przystępować do zagospodarowania terenów niezainwestowanych. Przyjęte rozwiązania powinny zapewniać ochronę ładu przestrzennego, zachować harmonię przestrzenną oraz odpowiednią skalę i proporcje zabudowy. Nie można zapominać o wyposażeniu nowych obszarów w niezbędną infrastrukturę techniczną podnoszącą jakość życia mieszkańców.

### **3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **3.1. Rzeźba terenu**

Według podziału Polski J. Kondrackiego na krainy fizyczno-geograficzne gmina Bledzew położona jest w obrębie prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego (31), podprowincji Pojezierzy Południowobałtyckich (314-316), makroregionu Pojezierza Lubuskiego (315.4) oraz mezoregionów: Pojezierze Łagowskie (315.42) i Bruzda Zbąszyńska (315.44).

Powierzchniowa budowa geologiczna analizowanego obszaru związana jest z występowaniem form plejstoceny i holoceny. Wysoczyzny morenowe budują gliny, piaski i żwiry zwałowe, a występujące na nich moreny czołowe często w swych jądrach posiadają zaburzone glaciektoniczne utwory trzeciorzędowe i starszego plejstocenu. Powierzchnie sandrowe, częściowo terasowe, budują piaski eoliczne. W dnach dolin rzecznych występują utwory holoceny w postaci piasków rzecznych, namulów, mad i torfów, a poziomy terasowe budują piaski i żwiry rzeczne i fluwioglacjalne. (S. Dyjor 1969, B. Krygowski 1962, 1963, S. Żynda 1967).

W rzeźbie zarówno pod względem jej zróżnicowania wysokościowego, jak i genetycznego, zaznaczają się trzy wyraźne strefy. Południową część gminy, w przybliżeniu od równoleżnika wsi Pniewo – Zemsko, zajmuje wysoczyzna morenowa falista ze słabo zaznaczonym ciągiem wzgórz moreny czołowej, zaliczanym do stadiału poznańskiego (S. Kozacki 1965), na przedpolu którego występuje powierzchnia sandrowa. Wysoczyzna morenowa zalega tu na wysokości około 75 – 80 m n.p.m., kulminacje wzgórz moreny czołowej, idąc od Lubniewic w kierunku Bledzewa sięgają 92 – 98 – 89 m n.p.m., a powierzchnia sandru oscyluje od 60 do 70 m n.p.m.

Idąc w kierunku północy rytm rzeźby wyraźnie się zmienia. Występują tu liczne parabole, wały i pagórki wydymowe, przedzielone nieckami deflacyjnymi. Jest to obszar zwydmionej najwyższej terasy pradoliny Warty – Noteci jak i powierzchni sandrowych młodszych od stadiału poznańskiego. Kulminacje form wydymowych oscylują w części południowej w granicach 62 – 105 m. n.p.m., osiągając

wysokość względną od 2 do 50 m.

Trzecia strefę stanowi rynna jeziora Czapliniec występująca na północny-zachód od Bledzewa, odwadniana w kierunku rzeki Obry. Dolina rzeki Obry płynącej ku północy, początkowo przecina wysoczyznę morenową, a na północ od Bledzewa ciągnie się na granicy wysoczyzny (od wschodu) i zwymionych poziomów sandrowych i terasowych (od zachodu). Wcięta jest w poziom wysoczyzny i teras dość głęboko, a wysokość względna jej krawędzi sięga od 15 do 45 m.

### 3.2. Budowa geologiczna

Obszar województwa lubuskiego położony jest na przedpolu Sudetów i ma budowę wielopiętrową – każde z pięter ma swój zespół skał, którego główne odkształcenie nastąpiło w określonym momencie czasu geologicznego. Stwierdzono na tym obszarze piętra strukturalne, poczynając od najstarszych do najgłębszych:

- piętro staroassyntyjskie (starobajkalskie, starokadomskie), ze skał proterozoiku,
- piętro młodoassyntyjskie młodobajkalskie, młodokadomskie), ze skał eokambru,
- piętro waryscyjskie, ze skał kambru do karbonu włącznie,
- piętro kimeryjskie, ze skał permu do jury,
- piętro laramijskie, ze skał kredy,
- piętro młodoalpejskie, składające się ze skał młodszego trzeciorzędu i czwartorzędu.

Na powierzchni widoczne są jedynie utwory piętra młodoalpejskiego – trzecio- i czwartorzędowe.

Piętra staro- i młodoassyntyjskie są słabo rozpoznane. W skład piętra kimeryjskiego strukturalnego wchodzi tu ciągła seria rozpoczynającą się utworami dolnego permu w facji czerwonego spągowca, a kończąca się pod koniec kajpru. Luki w sedimentacji zaznaczają się w jurze dolnej, środkowej i górnej.

Piętro laramijskie zbudowane jest ze skał kredy. Należą one do trzech odrębnych basenów sedymentalnych. Obszar znajduje się na południowym skrzydle niecki szczecińskiej. W rejonie Osna, Gorzowa Wlkp. i Lutola Suchego występują margle, margle wapniste, wapienie oraz piaskowce kwarcowe. Miąższość osadów kredy w rejonie Gorzowa Wlkp. sięga 600 metrów.

Piętro młodoalpejskie to gruby kompleks utworów trzecio- i czwartorzędowych o łącznej miąższości sięgającej na opisywanym obszarze od 200 do 250 metrów. W trzeciorzędzie, eoplejstocenie i najstarszym mezoplejstocenie wyerodowane zostały głębokie i rozległe systemy dolin kopalnych, wypełnionych dziś utworami czwartorzędowymi. Wykazują one duże zróżnicowanie w wykształceniu osadów oraz bardzo dużą zmienność miąższości w poszczególnych obszarach województwa lubuskiego. Utwory trzeciorzędowe o miąższości sięgającej 400 m rozpoczynają się od oligocenu a kończą na pliocenie. Bezpośrednio pod utworami czwartorzędu, na linii Pradoliny Warty – Noteci występuje oligoceńska seria lubuska, zaburzona glacitektonicznie, natomiast na północ i południe od wspomnianej pradoliny, miocen węglonośny od utworów serii Mużakowa po serie Żarska (S. Dyjor, 1978).

Okres czwartorzędu zaznaczył się intensywnymi procesami erozji, a później sedimentacji, co spowodowało duże zróżnicowanie w wykształceniu i miąższości osadów, określonych ogólnie jako czwartorzędowych, w poszczególnych rejonach Ziemi Lubuskiej. Szczególnie dwa czynniki miały zasadniczy wpływ na procesy morlotwórcze – wieloetapowe procesy erozji i zasypywania kopalnych dolin oraz działalność lądolodów, powodujących powstawanie ciągów wałów czołowomorenowych, stref zaburzeń glacitektonicznych oraz osadzanie bardzo zróżnicowanych utworów lodowcowych i wodnolodowcowych. Największe ich miąższości stwierdzono w obrębie głębokich kopalnych dolin. Wcięcia te przebiegają prawie równoleżnikowo przez omawiany obszar. Odmienne jest wykształcenie utworów czwartorzędowych na wysoczyznach oraz w obrębie zasadniczych ciągów moren czołowych, powstałych w poszczególnych stadiach dwu ostatnich zlodowaceń. Dotyczy to głównie dużej zmienności petrograficznej osadów czołowomorenowych oraz moreny dennej. W rozwoju czwartorzędu Ziemi Lubuskiej można wydzielić dwa zasadnicze okresy mające duże znaczenie dla jego ewolucji. Pierwszy obejmuje okres od pliocenu do najstarszego zlodowacenia, drugi – zlodowacenia i



interglacjały oraz holocen.

Zlodowacenie północnopolskie objęło obszar północnej i centralnej części Ziemi Lubuskiej. Udokumentowano tu trzy fazy tego zlodowacenia, które pozostawiły ciągi moren czołowych oraz osady lodowcowe i wodnolodowcowe (B. Krygowski 1961, 1973). Faza leszczyńska wyznacza maksymalny zasięg tego zlodowacenia na południu. Zlodowacenie fazy poznańskiej objęło obszar wysoczyzny północnolubuskiej, rozbudowując ciąg moren leżących Słubicami, Sulęcinem i Międzyrzeczem. Z tą fazą związane są rozległe pola sandrowe w rejonie Rzepina i Świebodzina. (S. Żynda 1967). Faza pomorska objęła tylko północne części Ziemi Lubuskiej, na północ od doliny Warty i Noteci. W okresie tym powstały ciągi pagórków czołowomorenowych oraz rozległe pola sandrowe wypełniające obniżenia terenu. Z poszczególnymi fazami zlodowacenia północnopolskiego, związane są systemy teras w pradolinach. Wysokość ich zalegania oraz zasięgi uwarunkowane są postojami lodowca zamykającego odpływ wód ku północy.

Holocen na badanym obszarze, cechujący się urozmaiconym krajobrazem polodowcowym, zaznaczył się różnicowaniem procesów erozji i sedymentacji. Procesy erozji rozwinęły się głównie na obszarach wypiętrzonych moren czołowych i wysoko leżących polach sandrowych. Powstają tu systemy głęboko wciętych dolinek, obecnie suchych, z rozległymi stożkami napływowymi u ich ujścia. W strefach szerokich dolin rzecznych i pradolin rozwijają się procesy sedymentacji. Powstają niskie terasy piaszczyste oraz lokalne torfowiska związane głównie z ciepłym klimatem proborealnym i starszym holocenem. Z okresami chłodniejszymi holocenu wiąże się powstanie części wydmy szeroko rozwiniętych w obszarach pradolinnych lub na powierzchniach sandrowych, np. w rejonie Międzyrzecza. W młodszym holocenie powstają w dolinach rzek niskie terasy madowe, których rozwój ostatnio zaburzyła działalność gospodarcza człowieka.

Utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe mają duże znaczenie gospodarcze jako baza podstawowych surowców mineralnych, zbiorniki wód podziemnych oraz strefa działalności geologiczno-inżynierskiej.

### 3.3. Gleby

Obszar opracowania położony jest w regionie glebowo-rolniczym zwanym Regionem Przytocznej. Jest to region o przewadze gleb kompleksu 5, wykształconych z piasków gliniastych lekkich na glinie. W środkowej części tego regionu, na równinie sandrowej, w większości występują gleby kompleksu 6, wykształcone z piasków słabogliniastych przechodzących głęboko w piasek luźny lub glinę lekką.

Na obszarze gminy występuje mozaika kompleksów z przewagą 5 i nieznacznym udziałem 7, 6, 2 i 4. Są to głównie gleby bielcowe lub brunatne wylugowane kwaśne, wytworzone na piaskach gliniastych zalegających na glinach (5, 2, 4) oraz na piaskach podścielonych piaskami (6 i 7). W dolinie Obry i w dnie jeziora Czaplina występują użytki zielone 2z i 3z wytworzone na torfach i madach. Między Lubniewicami a Bledzewem występują naprzemianległe kompleksy gleb pseudobielcowych i brunatnych właściwych (4), gleb brunatnych wylugowanych i kwaśnych (5, 6 i 7) oraz lasów.

Na terenie gminy Bledzew dominują gleby V oraz VI klasy bonitacyjnej (stanowią około 40% wszystkich gleb). Oprócz nich występują także, w dużej ilości, gleby klasy IV (38,3% wszystkich gruntów) oraz gleby klasy III (21,6%).

Na terenie opracowania dominują gleby brunatne i piaszczyste, wykształcone z piasków luźnych i słabogliniastych, na podłożu piaszczystym, wykształciły się gleby typowo bielcowe. Obszar opracowania charakteryzuje się leśnym użytkowaniem terenu i nie zostały dla niego określone klasy jakości gleby (bonitacja). Na podstawie danych Instytutu Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa (IUNG) niemal cały obszar określono, jako kompleks leśny.

Podsumowując, na obszarze zmiany Studium występują grunty leśne, oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Ls. Stanowią one własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych i mogą wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.



### 3.4. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar Gminy Bledzew, zgodnie z Atlasem Podziału Hydrograficznego Polski (2005), położony jest w zlewni rzeki Obry.

Najważniejszym elementem sieci hydrograficznej jest rzeka Obra. Rzeka Obra przepływa przez Bledzew i Stary Dworek. Pochodzenie rzeki Obry nie jest bezpośrednio związane z lądolodem. Płyynie ona starą formą wklęsłą pochodzącą jeszcze sprzed zlodowacenia bałtyckiego. Jest typową rzeką niziną. Reżim hydrauliczny rzeki jest bardzo wyrównany, ponieważ przepływa przez wiele jezior, które działają jako zbiorniki retencyjne. Rzeka charakteryzuje się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania z jednym maksimum i jednym minimum w ciągu roku. Amplitudy stanów Obry dla wodowskazu Bledzew wynoszą 220 cm, maksymalne w lutym – 270 cm, a minimalne w sierpniu 50 cm. Na terenie gminy Bledzew płynie także Struga Jordanka, która wpływa do Obry na wysokości Bledzewa. Przez południową część gminy przepływa natomiast Jeziorna Struga.

Drugim elementem sieci hydrograficznej omawianego obszaru, niezmiennie atrakcyjnym dla turystyki, są jeziora. Obrzański kompleks jezior położony jest w długiej rynnie o kierunku południowym, przez którą płynie z południa ku północy Obra. W gminie Bledzew z większych jezior wymienić należy: Jezioro Chycina i Jezioro Długie oraz Zalew Bledzewski – sztuczne jezioro powstałe w wyniku zbudowania zapory wodnej dla elektrowni w Bledzewie. Ponadto występują mniejsze bardzo malownicze jeziora otoczone lasami, wymienić tu należy Jezioro Lipawki i Jezioro Cisie.

Pod względem hydrogeologicznym obszar gminy położony jest w Regionie Wielkopolskim (VI) i w subregionie lubusko-poznańskim (VIz). Dla zaspokojenie potrzeb wodnych zasadnicze znaczenie mają wody czwartorzędowe. Natomiast udział wód trzeciorzędowych w całkowitym poborze wody jest niewielki.

Wahania pierwszego poziomu wód podziemnych mają duże znaczenie w procesie obiegu wody z uwagi na fakt alimentowania głębszych poziomów wodonośnych. Stanowią one także podstawę zaopatrzenia w wodę gospodarczą i pitną. Na całym obszarze wody I poziomu zalegają głębiej niż 5 m p.p.t. Dotyczy to głównie obszaru wysoczyzny płaskiej i falistej ze słabo zaznaczona strefa wzniesień i wałów moreny czołowej. W przedziale od 2 do 5 m p.p.t. znajdują się obszary rzeźby eolicznej, sandrowe zbocza i poziomy terasowe. Najpłycej, do 2 m p.p.t., wody podziemne występują w dnie pradoliny, dolinach sandrowych, rynnach glacialnych i dolinach rzecznych.

Na analizowanym obszarze warunki infiltracyjne odgrywają szczególną rolę w procesie obiegu wody z uwagi na znaczny udział korzystnego typu infiltracyjnego (A. Choiński 1980).

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

Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, na obszarze regionu wodnego Warty, objętym zmianą Studium:

- nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- w systemie informacyjnym gospodarowania wodami nie zostały zidentyfikowane ujęcia wód podziemnych i ujęcia wód powierzchniowych;
- wg mapy podziału hydrograficznego Polski występuje śródlądowa woda płynąca Dopływ z leśn. Sarni Las oraz Zb. Czaplinciec, natomiast nie występują śródlądowe wody stojące;
- obszary zalewowe Warty i Obry – śródlądowych wód płynących przepływających poza granicami obszaru inwestycji nie oddziałują na ten obszar, a dla Dopływu z leśn. Sarni Las nie zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego;
- dopływ z leśn. Sarni Las nie jest wodą obwalowaną.

### 3.5. Warunki klimatu lokalnego

Gmina Bledzew leży w strefie przejściowej i objęty jest zarówno wpływami Atlantyki jak i kontynentu Eurazji z przewagą wpływu oceanu Atlantyckiego. Występują tu mniejsze amplitudy temperatury, krótsze i łagodniejsze zimy, a okres wegetacyjny rozpoczyna się wcześniej i trwa dłużej niż na obszarach Polski centralnej i wschodniej. Według R. Gumińskiego (1954) obszar ten należy do



dzielnicy rolno-klimatycznej Lubuskiej, natomiast według K. Prawdziwca i C. Koźmińskiego (1972) należy do krainy klimatycznej – Pojezierze Lubuskie.

Według J. Januszewskiego (1961) obszar należy do najcieplejszych terenów województwa lubuskiego. Przebiega tu izoterma roczna  $+8^{\circ}\text{C}$  i izoterma półroczna letniego  $+14,2^{\circ}\text{C}$ . Najchłodniejszym miesiącem jest styczeń  $-1,5^{\circ}\text{C}$ , najniższe temperatury występują w lutym do  $-30^{\circ}\text{C}$ , a maksymalne w sierpniu  $+38^{\circ}\text{C}$ . Okres wegetacyjny trwa średnio 222 dni (koniec marca – pierwsza dekada listopada). Pierwsze przymrozki występują między 12 a 17 października, a wiosenne od 20 do 30 kwietnia. Czas trwania okresu bezprzymrozkowego wynosi od 160 do 170 dni. Opady oscylują w granicach 550-625 mm. Największe zachmurzenie występuje w grudniu, a najmniejsze we wrześniu. Zimą dominują wiatry z kierunku północno-zachodniego i południowo-zachodniego, z maksymalnym udziałem wiatru zachodniego, natomiast latem z kierunku zachodniego, północno-wschodniego i południowo-wschodniego. Rzeźba i pokrycie terenu ma tu wyraźne odzwierciedlenie w zróżnicowaniu zarówno wiatrów, opadów jak i pokrywy śnieżnej. Pokrywa śnieżna występuje tu przeciętnie powyżej 55 dni.

Według A. Wiosia (1993) opisywany obszar wchodzi w granice Regionu XIV – Lubuskiego, gdzie stosunkowo często pojawiają się dni z pogodą gorącą, słoneczną i bez opadu. Mniej jest dni z typami pogody przymrozkowej.

### 3.6. Flora

Według Geobotanicznego Podziału Polski (W. Szafer i K. Zarzycki 1972) analizowany obszar leży w granicach Państwa Holararktydy, Obszaru Eurosyberyjskiego, Prowincji Niżowo – Wyżynnej – Środkowoeuropejskiej, Dziale Bałtyckim (A), Poddziale Pas Wielkich Dolin (A2), Krainie Wielkopolsko-Kujawskiej (7), Okręgu Lubuskim (7b). Według Podziału Polski na Krainy i Dzielnice przyrodniczo-leśne

L. Mroczkiewicza i innych (1964) leży w Krainie Wielkopolsko-Pomorskiej, w Dzielnicy Lubuskiej.

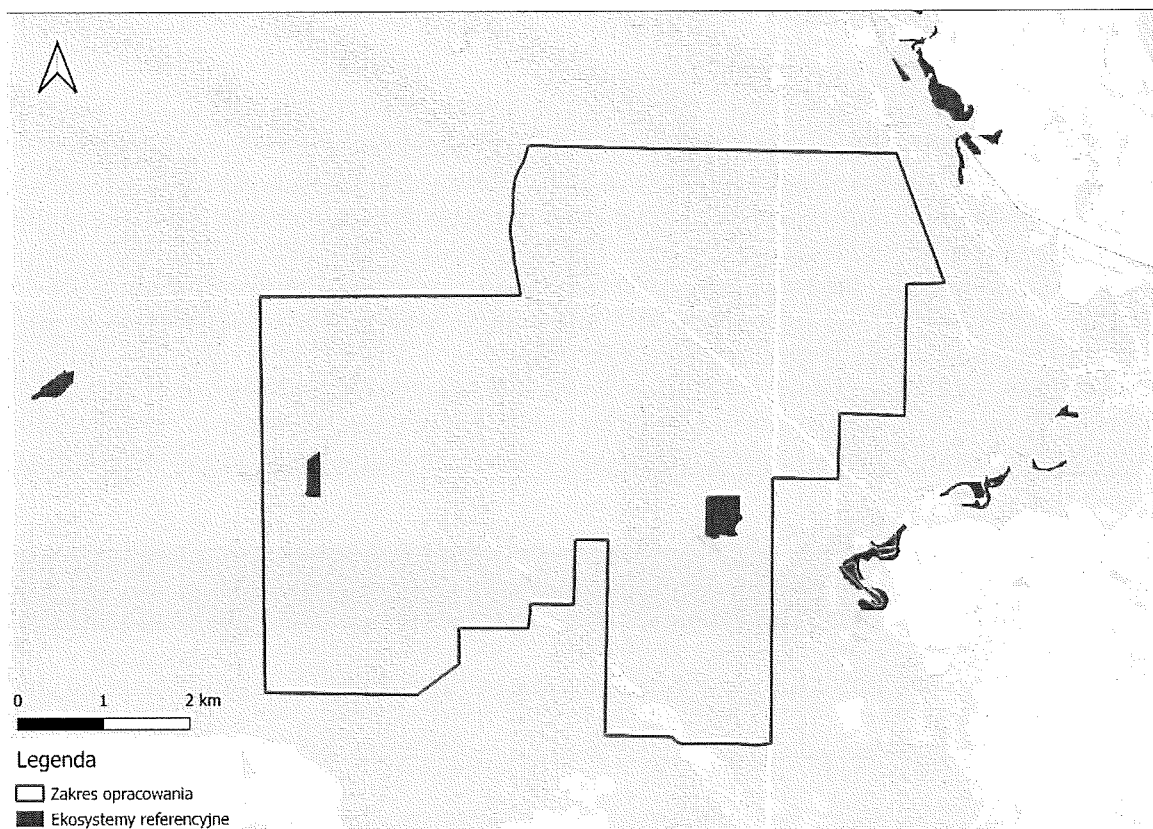
W gminie Bledzew lasy i grunty leśne zajmują największą część gminy, aż 14 122 ha tj. 57,1% ogólnej jej powierzchni. Tereny leśne charakteryzują się stosunkowo małym zróżnicowaniem siedliskowym. Dominują siedliska boru mieszanego świeżego i boru świeżego zajmujące 92% powierzchni, zaś z pozostałych typów lasów stosunkowo wyraźny udział lasu mieszanego świeżego (8% powierzchni). Największy kompleks leśny występuje w północnej części gminy. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna i jako gatunek dominujący osiąga tu średnie warunki rozwoju i wzrostu. Najczęstszą domieszką jest brzoza, a na siedliskach żyzniejszych buk, dąb, świerk rzadziej inne gatunki. W dolinie Obry występują przeważnie lasy liściaste, które jaskrawo oddzielają się od szpilkowych lasów wysoczyznowych. Nad jeziorem Chycina w drzewostanach dominuje sosna w różnym wieku, lokalnie 120-letnia (przy strefie przybrzeżnej). Domieszkowo występuje brzoza brodawkowata (do 10% stanu drzewostanu), zaś poszycie stanowi kruszyna, brzoza, świerk, dąb. Runo jest trawiasto-mszyste. Między jeziorem Chycina a jeziorem Długim występują lasy oraz drzewostany sosnowe na siedliskach lasu mieszanego z domieszką jesionu, klonu, dębu i akacji. W strefie przybrzeżnej jeziora Długiego występują lasy sosnowe i brzozowe (50-80 letnie) z kruszyną, jesionem i brzozą. Ponadto w lasach gminy Bledzew istnieje dużo nieużytków, w tym bagna i piaski, tereny zdewastowane i nieużytki do zalesienia. Rozkład lasów zależy od gleb i wody gruntowej, stąd na suchej wysoczyźnie lodowcowej z glebą piaszczystą przeważa sosna. Natomiast tam, gdzie występują lepsze gleby, a warunki wodne są korzystniejsze pojawiają się inne gatunki drzew. W lasach występują następujące zwierzęta łowne: jelenie, sarny, dziki, borsuki, lisy, kuny, jenoty tchórze, pizniki, zając oraz ptactwo dzikie.

Obszar objęty zmianą nr 3 Studium znajduje się na terenie lasów iglastych oraz w znacznie mniejszym zakresie na obszarze lasów w stanie zmian, lasów liściastych i łąk. Wydzielenia, na jakich znajduje się zakres opracowania, są zdominowane przez nasadzenia monokultur sosnowych.

Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Programie Ochrony Przyrody (POP) opracowanym w ramach Planu Urządzenia Lasu dla Nadleśnictwa Skwierzyna na lata 2016–2025 na terenie nadleśnictwa utworzono powierzchnie ekosystemów referencyjnych. Ich celem jest zachowanie i ochrona w stanie naturalnym lub maksymalnie zbliżonym do naturalnego wytypowanych ekosystemów. Na obszarach tych nie prowadzi się zabiegów gospodarczych, z wyjątkiem wykonywania niezbędnych

działań podnoszących walory przyrodnicze i służących zachowaniu tych ekosystemów (np. usuwanie gatunków obcych itp.), wynikających z planów ochrony lub zadań ochronnych dla rezerwatów przyrody bądź obszarów Natura 2000. Ścinka drzew w ekosystemach referencyjnych dopuszczalna jest w przypadkach zagrożenia życia bądź mienia ludzi. Do powierzchni referencyjnych w Nadleśnictwie Skwierzyna zaliczono wybrane: obszary objęte ochroną, jak: rezerwat przyrody „Santockie Zakole”, strefy całorocznej ochrony ptaków, powierzchniowe pomniki przyrody, ekosystemy rzadkie i zagrożone, ostoje ksylobiontów. Na obszarze objętym analizą występują dwa wydzielenia o charakterze ekosystemów referencyjnych o łącznej powierzchni 23,23 ha. Ich lokalizację prezentuje poniższa rycina.

Rycina 1. Lokalizacja zakresu opracowania na tle ekosystemów referencyjnych



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie Bledzew, Wrocław, 2023.

Jak wskazują powyższe analizy obszar opracowania zlokalizowany jest głównie na terenie leśnym zdominowanym przez lasy sosnowe. Z danych przekazanych przez RDOŚ Gorzów Wielkopolski, Nadleśnictwo Skwierzyna oraz z danych własnych wynika, że w tej lokalizacji występują cztery typy siedlisk przyrodniczych, których lokalizację przedstawiono na rycinie poniżej:

- 4030 Suche wrzosowiska (*Calluno-Genistion*, *Pohlio-Callunion*, *Calluno-Arctostaphylion*),
- 7140 Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzeria-Caricetum*),
- 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*),
- 9190 Kwaśne dąbrowy (*Quercetum robori-petraeae*).

Istniejący potencjał środowiska przyrodniczego obszaru położonego w północnej części gminy sprawia, że teren ten jest w pełni predysponowany do rozwoju energetyki odnawialnej, w tym zwłaszcza opartej na elektrowniach wiatrowych. Wprowadzenie na analizowany obszar przedmiotowej

inwestycji nie wyklucza dalszego leśnego wykorzystania terenu – możliwe jest dwufunkcyjne wykorzystanie terenu.

Elektrownie wiatrowe nie ograniczają innych możliwości rozwojowych gminy – przeciwnie – stanowią szansę rozwoju gminy, opartego o przedsięwzięcia wykorzystujące odnawialne źródła energii.

Dla potrzeb rekreacji i wypoczynku w ramach lasów grupy I udostępnia się lasy przeznaczone do masowego wypoczynku. Najliczniej występują one w strefie ośrodków wypoczynkowych, wokół kompleksu jezior np. jeziora Chycina, Długie i Zalew Bledzewski. Występują tutaj najładniejsze partie drzewostanów penetrowane przez turystów i wędkarzy, które stanowią dogodną bazę rekreacyjną i turystyczną. Ze względu na dużą ilość drzewostanów I i II klasy wieku do celów rekreacyjnych udostępnia się ok. 60% lasów nadleśnictwa.

#### *Fauna obszaru objętego zmianą Studium*

Z Programu Ochrony Przyrody dla Nadleśnictwa Skwierzyna, danych przekazanych przez Nadleśnictwo oraz RDOŚ Gorzów Wielkopolski wynika, że w granicach opracowania znajdują się trzy strefy ochrony ostoi ptaków – dwie strefy bielika i jedna sokoła wędrownego. Jedna ze stref bielika zlokalizowana jest w północno-wschodniej części obszaru objętego opracowaniem, druga strefa bielika zlokalizowana jest w południowej części obszaru, natomiast strefa sokoła znajduje się w południowo-wschodniej części obszaru objętego opracowaniem. Dodatkowo, poza zakresem opracowania, ale w bliskiej odległości od jego granic (wydzielenie leśne graniczące z terenem objętym zmianą), po stronie zachodniej znajduje się kolejna strefa sokoła wędrownego.

Ochronę strefową realizuje się w miejscu istnienia legu i w jego bezpośrednim otoczeniu. W większości przypadków wyznacza się dwie strefy: strefa ochrony ścisłej (całoroczna), strefa ochrony częściowej (okresowa). Poniższa tabela obrazuje dane opisujące ich wielkości w zależności od gatunku.

Tabela 1 Wielkości stref ochronnych ptaków

| Lp. | Nazwa polska   | Nazwa naukowa               | Strefy ochrony                         |  | Termin ochrony okresowej |
|-----|----------------|-----------------------------|--|--|--------------------------|
|     |                |                             | całorocznej                            | okresowej                              |                          |
| 1   | bielik         | <i>Haliaeetus albicilla</i> | obszar w promieniu do 200 m od gniazda | obszar w promieniu do 500 m od gniazda | 01.01-31.07              |
| 2   | sokół wędrowny | <i>Falco peregrinus</i>     | obszar w promieniu do 200 m od gniazda | obszar w promieniu do 500 m od gniazda | 01.01-31.07              |

Inwestycje, takie jak elektrownie wiatrowe nie mogą być lokalizowane w bliskiej odległości od stref gniazd ptaków drapieżnych, z uwagi na kolizyjność tej grupy z tego typu instalacjami. Obecnie zgodnie z niemieckimi wytycznymi lokalizacja turbin powinna być odsunięta od gniazda bielika i sokoła na odległość 3 km. Z uwagi na nieznane obecnie wzorce zachowań gniazdujących wokół obszaru ptaków i rewiry ich aktywności, przyjęto obligatoryjnie wykluczenie lokalizacji inwestycji w odległości 1 km od strefy całorocznej, a na pozostałym obszarze stwierdza się możliwość realizacji tego typu inwestycji po uprzednim przeanalizowaniu wyników monitoringu i wykazania niskiego prawdopodobieństwa kolizji.

### **3.7. Hałas**

Ze względu na rolniczy charakter gminy Bledzew brak jest na jej terenie znaczących źródeł hałasu w postaci zakładów przemysłowych. Lokalnie negatywne oddziaływania akustyczne powodują gospodarstwa rolne.

Główne źródła hałasu stanowią natomiast drogi – o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym, odznaczające się zróżnicowanym obciążeniem komunikacyjnym, stanowiące jednocześnie podstawowe źródło emisji spalin i gazów. W ich rejonie występuje lokalne pogorszenie warunków akustycznych.

Czynnikami wpływającymi na poziom hałasu komunikacyjnego są: natężenie i płynność ruchu,



procentowy udział pojazdów ciężarowych w strumieniu pojazdów, prędkość strumienia pojazdów, położenie drogi oraz rodzaj nawierzchni, ukształtowanie terenu, przez który przebiega trasa komunikacyjna, charakter obudowy trasy i rodzaj sąsiadującej z trasą zabudowy. Stały wzrost ilości pojazdów oraz natężenia ruchu komunikacyjnego spowodował, że zagrożenie hałasem komunikacyjnym jest dużo większe niż hałasem przemysłowym.

Głównym źródłem hałasu komunikacyjnego jest ruch samochodowy związany z istnieniem drogi ekspresowej S3 relacji Świnoujście – Jakuszyce (granica państwa), drogi krajowej nr 24 relacji Pniewy – Wałdowice oraz drogi wojewódzkiej nr 137 relacji Słubice – Osno Lubuskie – Sulęcín – Międzyrzecz – Trzciel. W 2015 r. przeprowadzono generalny pomiar ruchu na drogach krajowych i wojewódzkich województwa lubuskiego. Rejestrowi podlegały wszystkie pojazdy samochodowe oraz rowery i pojazdy zaprzęgowe. Według wyników pomiarów natężenie ruchu (SDR) w granicach gminy Bledzew na drodze krajowej S3, na odcinku Węzeł Skwierzyna Zachód /DK 24/ – Węzeł Skwierzyna Południe /DK24/ kształtowało się na poziomie 16 651 pojazdów/dobę, z czego 11 217 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 3 949 stanowiły samochody ciężarowe, natomiast na odcinku Węzeł Skwierzyna Południe /DK24/ – Węzeł Międzyrzecz Północ kształtowało się na poziomie 13 895 pojazdów/dobę, z czego 10 320 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 2 362 stanowiły samochody ciężarowe. W odniesieniu do drogi krajowej nr 24 natężenie ruchu (SDR) na odcinku Węzeł Skwierzyna Zachód /S3/ – Wałdowice kształtowało się na poziomie 3 162 pojazdów/dobę, z czego 2 007 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 592 stanowiły samochody ciężarowe, natomiast na odcinku Przytoczna – Węzeł Skwierzyna Południe /S3/ kształtowało się na poziomie 6 756 pojazdów/dobę, z czego 3 746 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 2 062 stanowiły samochody ciężarowe. W przypadku drogi wojewódzkiej nr 137 na odcinku Wędrzyn /DW 136/ - Międzyrzecz natężenie ruchu (SDR) kształtowało się na poziomie 2 034 pojazdów/dobę, z czego 1 708 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 80 stanowiły samochody ciężarowe.

Pewna uciążliwość ze względu na zwiększony hałas może występować wzdłuż linii kolejowej nr 364 Wierzbno – Rzepin oraz linii kolejowej nr 367 Zbąszynek – Gorzów Wlkp. Uciążliwość transportu kolejowego wynika z wysokiego poziomu emitowanego hałasu i znaczny zasięg jego oddziaływania, zwłaszcza w porze nocnej. Odwrotnie jednak niż w hałasie drogowym, w transporcie szynowym następuje generalnie tendencja spadkowa intensywności ruchu kolejowego. Hałas kolejowy ma charakter lokalny, a jego uciążliwość związana jest z pojedynczymi przejazdami pociągów. Oddziaływania akustyczne są szczególnie odczuwalne na terenach, gdzie zabudowa mieszkaniowa sąsiaduje bezpośrednio z drogami kołowymi i linią kolejową.

Zagadnienia dotyczące hałasu przemysłowego są dobrze rozpoznane, a obowiązujące regulacje prawne oraz dostępne technologie i metody zmniejszania hałasu, umożliwiają na ogół skuteczną eliminację istniejących zagrożeń. Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami) zapewnienie właściwego kształtowania klimatu akustycznego w otoczeniu obiektów przemysłowych i warsztatów rzemieślniczych jest obowiązkiem ich właściciela (lub innego podmiotu posiadającego do nich tytuł prawny). Na mocy art. 141 i 144 ustawy działalność zakładów nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, jeśli zostały ustalone, ani też powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający ma tytuł prawny, a w przypadku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, poza tym obszarem. W przypadku stwierdzonego pomiarowo przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, powodowanego działalnością zakładu, wydawana jest przez organy ochrony środowiska decyzja o dopuszczalnym poziomie hałasu.

### 3.8. Pole elektromagnetyczne

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są systemy przesyłowe energii elektrycznej, stacje radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego. Promieniowanie to występuje powszechnie w środowisku. Ujemny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi mają urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300



000 MHz, umieszczone w środowisku naturalnym.

W gminie Bledzew do sztucznych źródeł emisji pól elektromagnetycznych stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska należą linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, stacje bazowe telefonii komórkowej w Bledzewie, Katarzynkach, Popowie, Osiecku i Templewie oraz urządzenia emitujące pola elektromagnetyczne wykorzystywane w przemyśle, ośrodkach medycznych, policji, straży pożarnej.

Ostatnie badania, na terenie gminy Bledzew, przeprowadzone w ramach monitoringu poziomów pól elektromagnetycznych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze w 2011 r. wykazały wartości poziomu pól elektromagnetycznych w powietrzu na poziomie  $<0,29$  V/m, przy wartości dopuszczalnej wynoszącej 7 V/m. Tym samym w otoczeniu badanych źródeł pól elektromagnetycznych będących przedmiotem pomiarów nie stwierdzono miejsc występowania poziomów pól elektromagnetycznych o wartościach wyższych od dopuszczalnych. Analizując powyższe wyniki oraz wieloletnie badania pól elektromagnetycznych prowadzone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, pozwala założyć, że również na terenie gminy Bledzew brak jest realnego zagrożenia nadmiernym poziomem pól elektromagnetycznych.

Linie elektroenergetyczne wymagają ustalenia pasów technologicznych, w obrębie których nie należy lokalizować obiektów kubaturowych ze względu na ochronę ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, możliwe jest natomiast prowadzenie gospodarki rolnej (uprawy polowe, wypasy).

Istniejące urządzenia na terenie gminy Bledzew będące źródłem promieniowania elektromagnetycznego nie stanowią większego zagrożenia pod warunkiem, że pola elektromagnetyczne będą monitorowane w ramach projektowanych i istniejących systemów oraz będą przestrzegane zapisy zawarte w raportach oddziaływania na środowisko na terenach obszarów dostępnych dla ludności, a urządzenia emitujące promieniowanie będą lokalizowane na terenach zaakceptowanych przez lokalną społeczność.

### 3.9. Uwarunkowania ekologiczne

#### *Wody powierzchniowe i podziemne*

Źródłem zanieczyszczeń wprowadzanych do wód podziemnych i powierzchniowych są różnorodne formy działalności gospodarczej i bytowania człowieka w środowisku.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namułów dopływających do rzek i zbiorników wodnych. Podnoszenie produkcji rolnej powoduje drenaż, odwodnienie i przekształcenia obszarów podmokłych, podobnie jak całych dolin rzecznych.

Niekwestionowana konieczność ochrony zasobów i jakości wód wynika z roli, jaką woda odgrywa w gospodarce (zaspokajanie potrzeb bytowo-gospodarczych ludności, rolnictwo, przemysł). Długofalowe działania na rzecz ochrony wód powinny dotyczyć przede wszystkim ograniczenia ilości ścieków wykorzystywanych rolniczo oraz przestrzegania obowiązków wynikających z pozwoleń wodno-prawnych.

Obszar gminy Bledzew położony jest w większości w granicach jednolitej części wód powierzchniowych JCWP Obra od wpływu do zb. Bledzew do ujścia, stanowiącej silnie zmienioną część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako zły. Przyczyną zagrożeń dla nieosiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego) jest brak możliwości technicznych. W zlewni JCWP występuje presja komunalna oraz niska emisja. W programie działań zaplanowano działanie: weryfikacja programu ochrony środowiska dla gminy, mające na celu szczegółowe rozpoznanie i w rezultacie ograniczenie tej



presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dla dobrego stanu. W programie działań zaplanowano działanie obejmujące przegląd pozwoleń wodnoprawnych na wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi przez użytkowników w zlewni JCWP z uwagi na zagrożenie osiągnięcia celów środowiskowych, mające na celu szczegółowe rozpoznanie i w rezultacie ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dla dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia tego działania, następnie konkretnych działań naprawczych, a także okres niezbędny, aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

W granicach gminy Bledzew wyznaczone zostały ponadto następujące jednolite części wód powierzchniowych JCWP: Obra od Paklicy do wpływu do Zb. Bledzew, Jeziorna, Jordanka, Lubniewka stanowiące jednolite części wód oraz Kanał Postomski od Lubniewki, Warta od Kamionki do Obry i Warta od Obry do Noteci stanowiące silnie zmienione części wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP Jordanka, Jeziorna i Lubniewka określono jako dobry, natomiast stan JCWP Kanał Postomski od Lubniewki, Warta od Kamionki do Obry, Warta od Obry do Noteci i Obra od Paklicy do wpływu do Zb. Bledzew określono jako zły. W odniesieniu do JCWP Warta od Kamionki do Obry, Warta od Obry do Noteci, Obra od Paklicy do wpływu do Zb. Bledzew i Lubniewka stwierdzono zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych.

Według oceny stanu jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych badanych w latach 2010-2015 r. na obszarze województwa lubuskiego dla wód rzeki Obry w punkcie pomiarowo-kontrolnym Skwierzyna wykazano umiarkowany potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, dla wód Kanału Postomskiego w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kołczyn – umiarkowany potencjał ekologiczny, dla wód Warty w punkcie pomiarowo-kontrolnym Stare Polichno i Skwierzyna – słaby potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a dla wód Jeziornej Strugi w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kursko – umiarkowany stan ekologiczny i dobry stan chemiczny. W odniesieniu do pozostałych rzek w ostatnich latach nie prowadzono oceny jakości wód.

W granicach gminy Bledzew wyznaczono ponadto dwie jednolite części wód powierzchniowych JCWP: Chycina i Długie, stanowiące naturalne części wód jeziornych. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., dla JCWP nie wskazano zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych. Według oceny stanu i potencjału ekologicznego, stanu chemicznego oraz stanu jednolitych części wód jezior badanych na obszarze województwa lubuskiego w latach 2010-2015 dla wód jeziora Chycina i Długie wykazano dobry stan ekologiczny.

W Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967) zostały określone dane, dotyczące jednolitej części wód podziemnych m.in. dla obszaru objętego zmianą nr 3 Studium.

Obszar Gminy Bledzew, objęte zmianą, znajduje się w obszarze o europejskim kodzie

- Obra od wpływu do Zb. Bledzew do ujścia, RW60000187899:
  - stan/potencjał ekologiczny – umiarkowany,
  - stan chemiczny – poniżej stanu dobrego,
  - stan ogólny – zły;
- Jordanka, RW6000171878989:
  - stan/potencjał ekologiczny – co najmniej dobry,
  - stan chemiczny – dobry,
  - stan ogólny – dobry;
- Kanał Postomski do Lubniewki, RW600017189619:
  - stan/potencjał ekologiczny – dobry i powyżej dobrego,
  - stan chemiczny – poniżej stanu dobrego,
  - stan ogólny – zły;
- Warta od Obry do Noteci, RW60002118799:
  - stan/potencjał ekologiczny – dobry i powyżej dobrego,

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

- stan chemiczny – poniżej stanu dobrego,
- stan ogólny – zły;
- Lubniewka, RW600025189629:
  - stan/potencjał ekologiczny – co najmniej dobry,
  - stan chemiczny – dobry,
  - stan ogólny – dobry.

Wody podziemne ze względu na ich znaczenie jako podstawowego źródła wody do picia, objęte są monitoringiem, którego celem są obserwacje zmian jakości tych wód, określenie trendów i dynamiki zmian. Badania prowadzone są w trzech sieciach monitoringu: krajowej, regionalnej i lokalnej.

Gmina Bledzew położona jest w granicach jednolitych części wód podziemnych JCWPd nr 41, 42 i 61. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 41 określono jako słaby, stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 42 i 61 określono jako dobry. Tym samym dla JCWPd nr 41 istnieje zagrożenie dla osiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego). Według danych monitoringu jakości wód podziemnych województwa lubuskiego w 2016 r. dla JCWPd nr 41 w punkcie pomiarowo-kontrolnym Murzynowo (gmina Skwierzyna) określono II klasę jakości wód.

Na obszarze inwestycji wiatrowych nie są zlokalizowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, ujęcia wód podziemnych i powierzchniowych, w związku z powyższym nie występują też strefy ochrony tych ujęć.

Analizowany obszar znajduje się w graniach Jednolitych Części Wód Podziemnych:

| Kod JCWP   | Stan chemiczny | Stan ilościowy | Stan ogólny | Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych   |
|------------|----------------|----------------|-------------|--|
| PLGW600059 | dobry          | dobry          | dobry       | niezagrożona   |
| PLGW600040 | dobry          | dobry          | dobry       | niezagrożona   |
| PLGW600041 | dobry          | dobry          | dobry       | niezagrożona   |
| PLGW600033 | słaby          | dobry          | słaby       | zagrożona,<br>przyczyny antropogeniczne: - słaby stan chemiczny – przekroczenia stężeń siarczanów, jonów manganu, wapnia i żelaza. Analiza wartości stężeń tych wskaźników z poprzednich lat wykazała ich sukcesywny wzrost. |

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie Bledzew, Wrocław, 2023.

### **Gleby**

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

Ze względu na stosunkowo niewielki udział gleb najwyższych klas bonitacyjnych powinny być one szczególnie chronione przed wyłączeniem z produkcji rolnej. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych oraz ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.



Na obszarze zmiany nr 3 Studium, z uwagi na występujące tereny leśne, występują grunty leśne, oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Ls. Grunty te mogą wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Tereny objęte zmianą nr 3 Studium, na których wyznacza się obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych.

Wpływ na gleby i ziemię polega na ich degradacji poprzez deponowanie zanieczyszczeń z opadów atmosferycznych (siarczany, azotany, zakwaszenie), nadmierną chemizację rolnictwa oraz zanieczyszczeń komunikacyjnych szczególnie wzdłuż dróg. Chemiczne zanieczyszczenie gleb prowadzi do ich zakwaszenia, naruszenia równowagi jonowej, a zwłaszcza nagromadzenia związków chemicznych czynnych biologicznie. Źródłami skażenia gleb w gminie są przede wszystkim rolnictwo i komunikacja.

W „Monitoringu chemizmu gleb ornych w Polsce w latach 2010-2012”, opracowanym przez Instytut Nawożenia i Gleboznawstwa Państwowego Instytutu Badawczego w Puławach, podano wyniki badań zmian szerokiego zakresu cech gleb użytkowanych rolniczo, szczególnie właściwości chemicznych, zachodzących w określonych przedziałach czasu pod wpływem rolniczej i poza rolniczej działalności człowieka. Najbliższy punkt pomiarowo-kontrolny znajdował się na terenie miejscowości Wierzbno.

#### *Powietrze atmosferyczne*

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks.

Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w gminie są obecnie kotłownie węglowe domów mieszkalnych. Te niskie źródła emisji w zabudowie zwartej mają znaczący udział w tle zanieczyszczeń. Emisja z lokalnych źródeł jest niewspółmiernie duża do ilości wytwarzanej energii. Spowodowane jest to niską sprawnością cieplną kotłów, rodzajem paliwa oraz niedoskonałym spalaniem. Zanieczyszczenia emitowane przez kotłownie węglowe domów mieszkalnych, powodują znaczące zanieczyszczenie środowiska w okresie grzewczym w zakresie stężeń dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla, pyłów, węglowodorów, sadzy i benzopirenu. Spalanie oleju opałowego czy gazu ziemnego spowodowałoby dużo niższą emisję zanieczyszczeń z kotłowni. Po przejściu na ogrzewanie gazowe znacznie zmniejszy się emisja zanieczyszczeń i nastąpi znaczna poprawa stanu atmosfery. Wyeliminowana byłaby emisja dwutlenku siarki i rakotwórczego benzopirenu. Do zanieczyszczenia powietrza przyczynia się także ruch samochodowy. Podczas spalania paliw silnikowych emitowane są węglowodory aromatyczne i alifatyczne, dwutlenek węgla, bioaerozole, substancje zapachowo-czynne.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego na terenie gminy jest ruch samochodowy. Pojazdy samochodowe emitują gazy spalinowe zawierające głównie dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory oraz pyły zawierające związki ołowiu, niklu, miedzi, kadmu. Ilość emitowanych zanieczyszczeń zależy przede wszystkim od natężenia ruchu samochodowego i stanu nawierzchni dróg. Wpływ tych zanieczyszczeń na środowisko zaznacza się w najbliższej odległości od drogi.

Na podstawie wyników pomiarów stężeń zanieczyszczeń w powietrzu WIOŚ w Zielonej Górze przeprowadza coroczną ocenę jakości powietrza atmosferycznego. Rezultatem końcowym rocznej oceny jakości powietrza jest każdorazowo określenie klas wynikowych dla poszczególnych zanieczyszczeń w danej strefie. Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2016 dla gminy Bledzew należącej do strefy lubuskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia i ochrony roślin przedstawiają się następująco:

1. W kryterium ochrony zdrowia sklasyfikowano:
  - dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla, benzenu, pyłu PM<sub>2,5</sub> oraz poziomu docelowego arsenu, kadmu, niklu, ołowiu – w



- klasie A,
  - dla poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM10 – w klasie C,
  - dla poziomu docelowego benzo(a)pirenu – w klasie C,
  - dla poziomu docelowego ozonu – w klasie C.
  - dla poziomu celu długoterminowego ozonu – w klasie D2.
2. W kryterium ochrony roślin strefę lubuską sklasyfikowano:
- dla SO<sub>2</sub> i NO<sub>x</sub> zaliczono do klasy A,
  - dla poziomu docelowego ozonu – w klasie A,
  - dla poziomu celu długoterminowego ozonu – w klasie D2.

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Dla poprawy jakości powietrza w poszczególnych strefach, wdrażanie w życie zaleceń Programów ochrony powietrza dla stref będzie odbywać się sukcesywnie.

Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XLII/626/18 z dnia 26 lutego 2016 r. przyjął „Aktualizację programu ochrony powietrza dla strefy lubuskiej ze względu na przekroczenie wartości dopuszczalnej pyłu zawieszonego PM10 oraz wartości docelowych benzo(a)pirenu oraz arenesu w nim zawartych”, natomiast Uchwałą Nr XLVI/553/14 z dnia 24 marca 2014 r. przyjął „Plan działań krótkoterminowych dla strefy lubuskiej”. Ponadto Gmina Bledzew opracowała Plan gospodarki niskoemisyjnej wraz z Bazową Inwentaryzacją Emisji.

#### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **4.1. Rys historyczny**

Za datę powstania Bledzewa można przyjąć wg J. Zysnarskiego rok 1235, kiedy to po przybyciu tutaj cystersów wybudowali oni w 1235 r. klasztor nad brzegiem rz. Obra. Za przyjęciem tej daty nie ma niestety żadnej pisemnej wzmianki mówiącej o tym, że w momencie budowy klasztoru istniał już Bledzew – choć można tak przypuszczać, gdyż klasztor ten został wybudowany nad rzeką Obra, ale w rejonie Starego Dworka.

Pierwsza wzmianka dotycząca nazwy wsi pochodzi z 1312 r. jako Blesewo i Blesow, kolejna z 1418 Bledzewo, z 1421 Blyedzewo, z 1460 Bledzew, a następnie do 1945 r. funkcjonowała niemiecka nazwa Blesen. Nazwa miasta informuje, że pierwotnie osada była własnością Bledza, którego nazwisko pochodziło od wyrazu „bledy”.

Herb Bledzewa przedstawia białego orła w koronie ukazanego na czerwonym tle i trzymającego w jednej łapie pastorał opacki, a w drugiej infulę.

Bledzew w początkach swego istnienia określany był jako wieś, a od XV w. posiadał prawa miejskie, a jego przynależność państwowa i administracyjna zmieniała się wielokrotnie.

Początkowo Bledzew należał do Polski, następnie do Branderburgii, Księstwa Głogowskiego i od 1326 r. ponownie do Polski. Po drugim rozbiórze Polski w 1793r. znalazł się w Prusach w departamencie poznańskim, następnie w latach 1807-1815 w Księstwie Warszawskim, a od 1815r. ponownie w Prusach w Prowincji Poznańskiej.

Od 1 stycznia 1818 r. wprowadzono w Prusach nowy podział na powiaty. Na podstawie tego podziału Bledzew należał do powiatu międzyrzeckiego, a od 6 czerwca 1887 r. do nowo utworzonego powiatu skwierzyńskiego w rejencji poznańskiej.

Od 1921 Bledzew należał do Prowincji Marchii Granicznej Poznańsko-Zachodniopomorskiej, od 1938-1945r. do prowincji Branderburskiej. Dnia 1 lutego 1945 r. Bledzew powrócił do Polski, należąc początkowo do województwa poznańskiego, od 1950r. do województwa zielonogórskiego, od 1975r. do gorzowskiego, a od 1999r. do województwa lubuskiego w powiecie międzyrzeckim.

Dzieje Bledzewa jako osady, a potem przez sześć stuleci związane były z klasztorem cysterskim, którego założycielem był książę wielkopolski Władysław Odonic, a który między rokiem 1232-1235



sprowadził z Dobrego Lugu (Doberlugu) w Łużycach Górnych zakonników i nadał im 500 łanów ziemi.

Wzmianka o Bledzewie jako ośrodku miejskim pochodzi z 1433 r., kiedy to 6 maja wójt Nowej Marchii zdobył i spalił miasto Bledzew wraz z klasztorem i okolicami. Według E. Keysera lokalizacja Bledzewa jako miasta nastąpiła dopiero między rokiem 1458, kiedy w spisie miast brak Bledzewa, a rokiem 1485, kiedy król Kazimierz Jagiellończyk w swoim przywileju nazwał Bledzew miastem. Bledzew był miastem należącym do opata cystersów i pod względem prawnym od niego zależnym (mediacyjnym).

Mówiąc o Bledzewie nie należy zapomnieć o takiej postaci jak Jan Dekert, który urodził się w Bledzewie w 1738. Mieszkańcy Bledzewa są dumni, z tego, że Jan Dekert w roku 1789 został prezydentem Warszawy oraz współtworzył Konstytucję 3 Maja w 1791 r., a także stał na czele sławetnej „Czarnej Procesji” Bledzew był także nawiedzany przez różnego rodzaju kataklizmy (tragedie). Możemy tutaj wspomnieć pożar w 1592 r., następnie dotkliwe spustoszenie w latach 1626-1629, kiedy to dobra cystersów zostały obrabione przez oddziały mansweldzkie wyparte przez Wallensteina z Dolnego Śląska. W dniu 22 maja 1632 r. wybuchł w Bledzewie kolejny pożar, który strawił domy w mieście oraz dach i wieżę kościoła farnego wraz z zegarem i dzwonem. Kolejne straty szczególnie dla cystersów bledzewewskich nastąpiły podczas potopu szwedzkiego.

Ważnym okresem w historii Bledzew były lata 60-te XVII w., kiedy to opat Kazimierz Jan Opałiński przekazał klasztorowi w Bledzewie odziedziczony po rodzicach obraz Matki Boskiej, którego początkowo umieszczono w jednym z bocznych ołtarzy bledzewskiego kościoła, a później w 1669 r. przeniesiono go do kościoła w Rokitnie. Na życzenie króla Michała Korybuta Wiśniowieckiego w 1671 r. wizerunek Madonny przewieziony został do kaplicy Zamku Królewskiego w Warszawie, skąd jeszcze w tym samym roku powrócił do Rokitna, gdzie stał się obiektem kultu i licznych pielgrzymek.

Za czasów świetności klasztoru w jego progach gościli m.in. Car Rosji Piotr Wielki (1711 r.), król August II Mocny (1712 r.).

W 1793 r. w wyniku II rozbioru Polski Bledzew został wcielony do Królestwa Pruskiego.

W granice Polski powrócił w 1945 r., kiedy to dnia 1 lutego zajęty został przez wojska I Frontu Białoruskiego. W tym samym roku odebrano Bledzewowi prawa miejskie motywując to rolniczym charakterem osady.

#### 4.2. Obszary i obiekty objęte ochroną

Na obszarze gminy Bledzew znajdują się liczne obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Tab. 4.2.1. Wykaz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków

| Lp. | Miejscowość | Adres  | Nr działki           | Obiekt  | Czas powstania | Nr rejestru zabytków  |
|-----|-------------|--|----------------------|---|----------------|---|
| 1.  | Bledzew     | na wsch. od wsi, nad rz. Obrą (21,8 km od jej ujścia do Warty) | 858/5, 858/8, 858/10 | zespół elektrowni wodnej „Bledzew”                              | 1911 r.        |   |
| 2.  | Bledzew     | na wsch. od wsi, nad rz. Obrą (21,8 km od jej ujścia do Warty) | 858/10               | maszynownia i rozdzielnia w zespole elektrowni wodnej „Bledzew” | 1911 r.        |   |
| 3.  | Bledzew     | pl. Klasztorny 3   | 498                  | młyn pocysterski, ob. dom                                       | 1 poł. XIX w.  | nr 597 z dnia 20.06.1963 r. oraz L-415/A z dnia 16.11.2010 r. |
| 4.  | Bledzew     | pl. Klasztorny 3   | 498                  | obora   | lata 1910-1920 |   |
| 5.  | Bledzew     | pl. Klasztorny 6   | 493/1                | dom   | 4 ćw. XIX w.   |   |
| 6.  | Bledzew     | pl. Wiosny Ludów 1   | 434                  | chlew   | lata 1910-1920 |   |
| 7.  | Bledzew     | pl. Wiosny Ludów 2   | 433                  | obora   | lata 1900-1910 |   |
| 8.  | Bledzew     | pl. Wiosny Ludów 4   | 431                  | dom   | 4 ćw. XIX w.   | nr 851 z dnia 15.02.1964 r.                                   |
| 9.  | Bledzew     | pl. Wiosny Ludów 4   | 431                  | obora   | 4 ćw. XIX w.   |   |
| 10. | Bledzew     | pl. Wiosny Ludów 4   | 431                  | stodoła   | 2-3 ćw. XIX w. |   |
| 11. | Bledzew     | pl. Wiosny Ludów 7   | 427                  | dom   | lata 1910-1920 |   |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|     |         |   |              |  |                   |  |
|-----|---------|---|--------------|--|-------------------|--|
| 12. | Bledzew | pl. Wiosny Ludów 8                              | 428          | budynek bramny   | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 13. | Bledzew | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny |              | stanowisko bojowe 824 a (520) jedno-kondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego                   | 1935 r.           |  |
| 14. | Bledzew | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 1054/2       | stanowisko bojowe Pz. W. 817 dwukondygnacyjne z grupy warownej Roon w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | lata 1936-1937    |  |
| 15. | Bledzew |   |              | układ urbanistyczny  | XVI w.            |  |
| 16. | Bledzew | ul. 1 Maja 3                                    | 373          | dom  | ok. 1900 r.       |  |
| 17. | Bledzew | ul. 1 Maja 13                                   | 322          | budynek gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 18. | Bledzew | ul. Kościelna 1                                 | 396          | budynek gospodarczy  | lata 1900-1910    |  |
| 19. | Bledzew | ul. Kościelna 1                                 | 396          | dom  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 20. | Bledzew | ul. Kościelna 2                                 | 391          | plebania   | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 21. | Bledzew | ul. Kościelna 5                                 | 355/1        | dom  | 4 ćw. XIX w.      | nr 852 z dnia 15.02.1964 r.  |
| 22. | Bledzew | ul. Kościelna 7                                 | 400          | dom  | ok. 1920 r.       |  |
| 23. | Bledzew | ul. Kościelna 8                                 | 401          | dom  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 24. | Bledzew | ul. Kościelna 9                                 | 402/1        | dom  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 25. | Bledzew | ul. Kościelna 10                                | 403/1        | dom  | ok. 1910 r.       |  |
| 26. | Bledzew | ul. Kościuszki 2                                | 381          | dom  | 4 ćw. XIX w.      | nr 854 z dnia 15.02.1964 r.  |
| 27. | Bledzew | ul. Kościuszki 3                                | 379/2        | dom  | XIX w.            |  |
| 28. | Bledzew | ul. Kościuszki 7                                | 334          | dom  | 2 poł. XIX w.     | nr 855 z dnia 15.02.1964 r.  |
| 29. | Bledzew | ul. Kościuszki 8                                | 333          | dom  | ok. 1910 r.       |  |
| 30. | Bledzew | ul. Kościuszki 8/9                              | 332/333      | stodola  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 31. | Bledzew | ul. Kościuszki 10                               | 330          | dom  | 2 poł. XIX w.     | nr 856 z dnia 15.02.1964 r.  |
| 32. | Bledzew | ul. Kościuszki 11                               | 329          | dom  | ok. 1910 r.       |  |
| 33. | Bledzew | ul. Kościuszki 12                               | 328          | budynek gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 34. | Bledzew | ul. Kościuszki 13                               | 325          | garaż  | lata 1900-1910    |  |
| 35. | Bledzew | ul. Kościuszki 15                               | 271          | dom  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 36. | Bledzew | ul. Kościuszki 19                               | 197          | dom  | lata 1900-1910    |  |
| 37. | Bledzew | ul. Kościuszki 20                               | 196          | dom  | lata 1900-1910    |  |
| 38. | Bledzew | ul. Kościuszki 22                               | 340          | dom  | 2 poł. XIX w.     |  |
| 39. | Bledzew | ul. Kościuszki 23                               | 341          | dom  | ok. 1900 r.       |  |
| 40. | Bledzew | ul. Kościuszki 24                               | 342          | dom  | ok. 1900 r.       |  |
| 41. | Bledzew | ul. Kościuszki 25                               | 343          | budynek gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 42. | Bledzew | ul. Kościuszki 25                               | 342          | chlew  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 43. | Bledzew | ul. Kościuszki 25                               | 343          | dom  | ok. 1910 r.       | nr 857 z dnia 15.02.1964 r.  |
| 44. | Bledzew | ul. Kościuszki                                  | 391          | kapliczka w zespole kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pw. św. Katarzyny                                  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 45. | Bledzew | ul. Kościuszki                                  | 391          | kościół parafialny rzymskokatolicki pw. św. Katarzyny  | XV/XVI w., XIX w. | nr 184 z dnia 16.03.1961 r. oraz nr KOK-1-15/76 z dnia 22.10.1976 r. |
| 46. | Bledzew | ul. Kościuszki                                  | 391          | ogrodzenie z bramą w zespole kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pw. św. Katarzyny                         | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 47. | Bledzew | ul. Kościuszki                                  | 391          | zespół kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pw. św. Katarzyny   | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 48. | Bledzew | ul. Młyńska 3                                   | 366          | młyn   | ok. 1910 r.       |  |
| 49. | Bledzew | ul. Młyńska 4                                   | 303          | dom  | ok. 1910 r.       |  |
| 50. | Bledzew | ul. Podgórna 1                                  | 33           | dom  | lata 1900-1910    |  |
| 51. | Bledzew | ul. Podgórna 2/3                                | 34/1, 2035   | budynek gospodarczy  | lata 20-te XX w.  |  |
| 52. | Bledzew | ul. Podgórna                                    | 30           | cmentarz komunalny rzymskokatolicki  | pocz. XIX w.      |  |
| 53. | Bledzew | ul. Szkolna                                     | 30           | brama cmentarna  | 4 ćw. XIX w.      |  |
| 54. | Bledzew | ul. Podgórna                                    | 78/1         | cmentarz ewangelicki   | poł. XIX w.       |  |
| 55. | Bledzew | ul. Rycerska 2                                  | 419          | chlew  | lata 1900-1910    |  |
| 56. | Bledzew | ul. Rycerska 4                                  | 417          | dom  | lata 1900-1910    |  |
| 57. | Bledzew | ul. Rycerska 6                                  | 415/1, 415/2 | dom  | 4 ćw. XIX w.      | nr 858 z dnia 15.02.1964 r.  |
| 58. | Bledzew | ul. Rycerska 7                                  | 414/1        | dom  | 2-3 ćw. XIX w.    |  |
| 59. | Bledzew | ul. Rycerska                                    | 421          | budynek mieszkalno-gospodarczy   | ok. 1910 r.       |  |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |         |                  |   |   |                  |   |
|------|---------|------------------|---|---|------------------|---|
| 60.  | Bledzew | ul. Rynek 1      | 422/2   | dom   | 4 ćw. XIX w.     | nr 784 z dnia<br>15.02.1964 r.  |
| 61.  | Bledzew | ul. Rynek 2      | 422/1   | dom   | 3 ćw. XIX w.     | nr 847 z dnia<br>15.02.1964 r.<br>oraz nr KOK-<br>I-135/76<br>z dnia<br>19.11.1976 r. |
| 62.  | Bledzew | ul. Rynek 3      | 421   | dom   | 2-3 ćw. XIX w.   |   |
| 63.  | Bledzew | ul. Rynek 4      | 369/2   | dom   | 4 ćw. XIX w.     | nr 848 z dnia<br>15.02.1964 r.  |
| 64.  | Bledzew | ul. Rynek 5      | 368   | budynek gospodarczy   | ok. 1910 r.      |   |
| 65.  | Bledzew | ul. Rynek 5      | 368   | dom   | ok. 1900 r.      |   |
| 66.  | Bledzew | ul. Rynek 6      | 382   | budynek gospodarczy   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 67.  | Bledzew | ul. Rynek 6      | 382   | chlew   | 3 ćw. XIX w.     |   |
| 68.  | Bledzew | ul. Rynek 7      | 383   | dom (ruina)   | XIX w.           | nr 849 z dnia<br>15.02.1964 r.  |
| 69.  | Bledzew | ul. Rynek 8      | 384   | dom   | 4 ćw. XIX w.     | nr 850 z dnia<br>15.02.1964 r.  |
| 70.  | Bledzew | ul. Rynek 9      | 385/1, 385/2  | dom   | ok. 1920 r.      |   |
| 71.  | Bledzew | ul. Rynek 10     | 387   | dom   | 3-4 ćw. XIX w.   |   |
| 72.  | Bledzew | ul. Rynek 12     | 394   | dom   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 73.  | Bledzew | Rynek            | 388   | pomnik św. Jana Nepomucena  |                  | nr L-B-111<br>z dnia<br>07.07.2011 r.   |
| 74.  | Bledzew | ul. Sportowa 3   | 404/1, 404/2  | dom   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 75.  | Bledzew | ul. Sportowa 5   | 406   | dom   | 2 poł. XIX w.    |   |
| 76.  | Bledzew | ul. Sportowa 15  | 436   | budynek gospodarczy   | lata 1900-1910   |   |
| 77.  | Bledzew | ul. Sportowa 17  | 423   | budynek gospodarczy   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 78.  | Bledzew | ul. Sportowa 17  | 423   | dom   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 79.  | Bledzew | ul. Sportowa     | 597/2   | kapliczka   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 80.  | Bledzew | ul. Sportowa     | 1082/3  | most przechylny-przesuwny K804 na<br>rzece Obrze w zespole Międzyrzec-<br>kiego Rejonu<br>Umocnionego | lata 1935-1937   |   |
| 81.  | Bledzew | ul. Sportowa     | 1082/5  | most drogowy (zwardzony-<br>szufladowy)   | lata 1935-1937   |   |
| 82.  | Bledzew | ul. Starodworska | 937/3, 937/6  | cmentarz prawosławny, ob. wojenny   | lata 1806-1814   |   |
| 83.  | Bledzew | ul. Szkolna 6    | 83  | dom   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 84.  | Bledzew | ul. Szkolna 8    | 1059/47   | magazyn I   | lata 1900-1910   |   |
| 85.  | Bledzew | ul. Szkolna 8    | 1059/47   | magazyn II  | lata 1900-1910   |   |
| 86.  | Bledzew | ul. Szkolna 9    | 26/4  | szkoła  | ok. 1920 r.      |   |
| 87.  | Bledzew | ul. Szkolna 10   | 28  | obora   | lata 1900-1910   |   |
| 88.  | Bledzew | ul. Szkolna 15   | 360   | dom   | lata 20-te XX w. |   |
| 89.  | Bledzew | ul. Szkolna 16   | 361   | budynek gospodarczy   | lata 1900-1910   |   |
| 90.  | Bledzew | ul. Szkolna 16   | 361   | dom   | lata 1900-1910   |   |
| 91.  | Bledzew | ul. Tylna 6      | 286/1   | obora   | 1 ćw. XX w.      |   |
| 92.  | Bledzew | ul. Wodna 6      | 313   | budynek gospodarczy I   | ok. 1910 r.      |   |
| 93.  | Bledzew | ul. Wodna 6      | 311   | budynek gospodarczy II  | ok. 1920 r.      |   |
| 94.  | Bledzew | ul. Wodna 6      | 312   | dom   | ok. 1900 r.      |   |
| 95.  | Bledzew | ul. Wodna        | 962   | cmentarz żydowski   | pocz. XX w.      |   |
| 96.  | Chycina | 3                | 38  | obora   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 97.  | Chycina | 3                | 38  | stodola   | 4 ćw. XIX w.     |   |
| 98.  | Chycina | 4                | 24/4  | dom   | lata 1900-1910   |   |
| 99.  | Chycina | 7                | 33  | obora   | ok. 1910 r.      |   |
| 100. | Chycina | 9                | 48  | obora   | lata 1910-1920   |   |
| 101. | Chycina | 10               | 47/1  | dom   | ok. 1920 r.      |   |
| 102. | Chycina | 12               | 41/1  | budynek gospodarczy   | lata 1900-1910   |   |
| 103. | Chycina | 16               | 58  | obora   | ok. 1910 r.      |   |
| 104. | Chycina | 23               | 52, 164,<br>207/1, 207/2,<br>207/3, 207/4,<br>207/5, 207/6,<br>207/10,<br>207/11,<br>207/14,<br>207/17,<br>207/19,<br>207/20,<br>207/21,<br>207/24, | zespół folwarczny   | IV ćw. XIX w.    |   |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |          |   |   |  |                            |  |
|------|----------|---|---|--|----------------------------|--|
|      |          |   | 207/25,<br>207/27,<br>207/32,<br>207/33,<br>2024/9  |  |                            |  |
| 105. | Chycina  | 23  | 52, 55,<br>163/3, 163/4,<br>164, 205,<br>207/1, 207/2,<br>207/4, 207/5,<br>207/6,<br>207/11,<br>207/13,<br>207/17,<br>207/24,<br>207/25,<br>207/26,<br>207/27,<br>207/31,<br>2024/9 | park dworski w zespole folwarcznym   | Pocz. XIX w.               |  |
| 106. | Chycina  |   | 42  | remiza strażacka   | lata 1910-1920             |  |
| 107. | Chycina  |   | 52  | cmentarz przykościelny   | XIV w.                     |  |
| 108. | Chycina  |   | 52  | kościół ewangelicki, ob. filialny rzymskokatolicki pw. Niepokalanego Poczęcia NMP                                  | 2 poł. XIX w.              |  |
| 109. | Chycina  |   | 2033/1  | cmentarz ewangelicki   | poł. XIX w.                |  |
| 110. | Chycina  | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2032/2  | stanowisko bojowe Pz. W. 811 (519) dwukondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego                   | lata 1935-1936             |  |
| 111. | Chycina  | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2023/2  | stanowisko bojowe Pz. W. 814 dwukondygnacyjne z grupy warownej Moltke w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | lata 1936-1937             |  |
| 112. | Chycina  |   |   | układ ruralistyczny - owalnica   | XV/XIV w.                  |  |
| 113. | Dębowiec | 1   | 476/6   | obora z chlewem w zespole folwarcznym  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 114. | Dębowiec |   | 476/4, 476/6,<br>476/7, 476/8,<br>476/9,<br>476/10  | zespół folwarczy   | 4 ćw. XIX w. - 1 ćw. XX w. |  |
| 115. | Goruńsko | 1   | 36  | chlew  | lata 1900-1910             |  |
| 116. | Goruńsko | 6   | 34  | stajnia  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 117. | Goruńsko | 6   | 34  | stodoła  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 118. | Goruńsko | 7   | 33  | obora I  | lata 1900-1910             |  |
| 119. | Goruńsko | 7   | 33  | obora II   | lata 1900-1910             |  |
| 120. | Goruńsko | 9   | 31/1  | chlew  | ok. 1900 r.                |  |
| 121. | Goruńsko | 10  | 48/3  | stodoła  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 122. | Goruńsko | 11  | 47  | stajnia  | 1938 r.                    |  |
| 123. | Goruńsko | 13  | 46  | budynek gospodarczy  | lata 1900-1910             |  |
| 124. | Goruńsko | 15  | 50/1  | dom  | lata 20-30-te XX w.        |  |
| 125. | Goruńsko | 44  | 267   | warsztat   | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 126. | Goruńsko | 50  | 183/2, 372,<br>374  | stodoła  | 3 ćw. XIX w.               |  |
| 127. | Goruńsko | 52  | 264   | budynek gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 128. | Goruńsko | 52  | 264   | dom  | k. XVIII w.                |  |
| 129. | Goruńsko | 56  | 257   | dom  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 130. | Goruńsko | 56  | 257   | stajnia  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 131. | Goruńsko | 56  | 257   | stodoła  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 132. | Goruńsko | 61  | 293   | obora, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 133. | Goruńsko | 64  | 292   | stodoła  | lata 20-30-te XX w.        |  |
| 134. | Goruńsko | 65  | 290, 291  | obora  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 135. | Goruńsko | 67  | 289/2   | chlew  | ok. 1910 r.                |  |
| 136. | Goruńsko | 67  | 289/2   | stodoła I  | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 137. | Goruńsko | 67  | 289/2, 290  | stodoła II   | 4 ćw. XIX w.               |  |
| 138. | Goruńsko | 71  | 282/2   | dom  | lata 1910-1920             |  |
| 139. | Goruńsko | 73  | 281/1   | szkola   | lata 30-te XX w.           |  |
| 140. | Goruńsko | 74  | 277/1   | budynek gospodarczy  | lata 1900-1910             |  |
| 141. | Goruńsko | 74  | 277/1   | dom  | lata 1900-1910             |  |
| 142. | Goruńsko | 75  | 276   | obora  | 1890 r.                    |  |
| 143. | Goruńsko | 76  | 275   | dom  | lata 1900-1910             |  |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |            |      |                     |   |                     |
|------|------------|------|---------------------|---|---------------------|
| 144. | Goruńsko   |      | 18, 360/8,<br>360/9 | cmentarz ewangelicki  | poł. XIX w.         |
| 145. | Goruńsko   |      | 30                  | kapliczka   | lata 1900-1910      |
| 146. | Goruńsko   |      | 245                 | cmentarz ewangelicki rodziny Buttner                                      | poł. XIX w.         |
| 147. | Goruńsko   |      | 245                 | grobowiec rodziny Buttner   | 3 ćw. XIX w.        |
| 148. | Goruńsko   |      | 249                 | cmentarz żydowski   | pocz. XX w.         |
| 149. | Goruńsko   |      | 261/1               | komin z dawnego zespołu gorzelni  | 4 ćw. XIX w.        |
| 150. | Goruńsko   |      | 261/2, 262,<br>263  | park pałacowy   | XVIII w.            |
| 151. | Goruńsko   |      | 278                 | kościół ewangelicki, ob. filialny rzymskokatolicki pw. MB Królowej Polski | k. XVIII w.         |
| 152. | Goruńsko   |      | 277/1, 278,<br>279  | cmentarz przy kościele filialnym rzymskokatolickim pw. MB Królowej Polski | k. XVIII w.         |
| 153. | Goruńsko   |      | 287, 288            | cmentarz ewangelicki  | poł. XIX w.         |
| 154. | Goruńsko   |      |                     | układ ruralistyczny - owalnica  | poł. XIII w.        |
| 155. | Kleszczewo | 4    | 354/39              | dom   | lata 20-30-te XX w. |
| 156. | Nowa Wieś  | 2    | 15/1                | dom   | 1850 r.             |
| 157. | Nowa Wieś  | 2    | 15/1                | stodola   | 3 ćw. XIX w.        |
| 158. | Nowa Wieś  | 3    | 16/1                | obora   | ok. 1910 r.         |
| 159. | Nowa Wieś  | 4    | 18                  | budynek gospodarczy   | lata 1910-1920      |
| 160. | Nowa Wieś  | 4    | 18                  | obora   | lata 1900-1910      |
| 161. | Nowa Wieś  | 4    | 18                  | stodola   | lata 1920-1930      |
| 162. | Nowa Wieś  | 19   | 73                  | dom   | lata 20-30-te XX w. |
| 163. | Nowa Wieś  | 24   | 100/4               | budynek gospodarczy   | lata 1910-1920      |
| 164. | Nowa Wieś  | 24   | 100/4               | dom   | ok. 1920 r.         |
| 165. | Nowa Wieś  | 25   | 101/2               | obora   | ok. 1900 r.         |
| 166. | Nowa Wieś  | 28 a | 105                 | dom   | ok. 1920 r.         |
| 167. | Nowa Wieś  | 29   | 108                 | chlew   | lata 1900-1910      |
| 168. | Nowa Wieś  | 29   | 106                 | obora   | 4 ćw. XIX w.        |
| 169. | Nowa Wieś  | 29   | 106                 | stodola   | 4 ćw. XIX w.        |
| 170. | Nowa Wieś  | 30   | 112/1               | budynek gospodarczy   | lata 1900-1910      |
| 171. | Nowa Wieś  | 30   | 112/1               | dom   | 4 ćw. XIX w.        |
| 172. | Nowa Wieś  | 31 a | 114/2               | dom   | ok. 1900 r.         |
| 173. | Nowa Wieś  | 33   | 116                 | dom   | 4 ćw. XIX w.        |
| 174. | Nowa Wieś  | 33   | 116                 | obora   | 1939 r.             |
| 175. | Nowa Wieś  | 34   | 117                 | budynek gospodarczy   | lata 30-te XX w.    |
| 176. | Nowa Wieś  | 34   | 117                 | dom   | lata 20-te XX w.    |
| 177. | Nowa Wieś  | 34   | 117                 | stodola   | ok. 1910 r.         |
| 178. | Nowa Wieś  | 36   | 133                 | dom   | lata 30-te XX w.    |
| 179. | Nowa Wieś  | 37   | 127                 | dom   | ok. 1910 r.         |
| 180. | Nowa Wieś  | 39   | 128                 | dom   | 4 ćw. XIX w.        |
| 181. | Nowa Wieś  | 39   | 128                 | obora   | 4 ćw. XIX w.        |
| 182. | Nowa Wieś  | 40   | 129                 | obora   | ok. 1910 r.         |
| 183. | Nowa Wieś  | 41   | 130                 | budynek gospodarczy   | ok. 1900 r.         |
| 184. | Nowa Wieś  | 41   | 130                 | dom   | ok. 1900 r.         |
| 185. | Nowa Wieś  | 41   | 130                 | obora   | ok. 1900 r.         |
| 186. | Nowa Wieś  | 41   | 130                 | stajnia   | ok. 1900 r.         |
| 187. | Nowa Wieś  | 42   | 131                 | obora   | lata 20-30-te XX w. |
| 188. | Nowa Wieś  | 44   | 387                 | chlew   | lata 20-te XX w.    |
| 189. | Nowa Wieś  | 44   | 387                 | dom   | lata 20-te XX w.    |
| 190. | Nowa Wieś  | 45   | 385/2               | dom   | lata 20-30-te XX w. |
| 191. | Nowa Wieś  | 46   | 384/4               | obora   | lata 20-30-te XX w. |
| 192. | Nowa Wieś  | 48   | 159                 | obora   | lata 1910-1920      |
| 193. | Nowa Wieś  | 51   | 444                 | obora   | ok. 1910 r.         |
| 194. | Nowa Wieś  | 51   | 154                 | owczarnia   | ok. 1910 r.         |
| 195. | Nowa Wieś  | 54   | 151                 | obora   | 4 ćw. XIX w.        |
| 196. | Nowa Wieś  | 54   | 151                 | stodola   | 4 ćw. XIX w.        |
| 197. | Nowa Wieś  | 55   | 150                 | dom   | ok. 1910 r.         |
| 198. | Nowa Wieś  | 57   | 148                 | obora   | lata 1900-1910      |
| 199. | Nowa Wieś  | 61   | 145                 | obora   | 4 ćw. XIX w.        |
| 200. | Nowa Wieś  | 61   | 145                 | stajnia   | 4 ćw. XIX w.        |
| 201. | Nowa Wieś  | 61   | 145                 | stodola   | 4 ćw. XIX w.        |
| 202. | Nowa Wieś  | 62   | 470/4               | dom   | 1904 r.             |
| 203. | Nowa Wieś  | 64   | 142                 | dom   | ok. 1920 r.         |
| 204. | Nowa Wieś  | 64   | 142                 | stodola   | ok. 1920 r.         |
| 205. | Nowa Wieś  | 65   | 141                 | budynek gospodarczy   | ok. 1920 r.         |
| 206. | Nowa Wieś  | 66   | 140                 | obora   | lata 1910-1920      |
| 207. | Nowa Wieś  | 67   | 139                 | budynek gospodarczy   | lata 1900-1910      |
| 208. | Nowa Wieś  | 67   | 139                 | dom   | lata 1900-1910      |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |              |   |   |  |                             |                                 |
|------|--------------|---|---|--|-----------------------------|---------------------------------|
| 209. | Nowa Wieś    | 71  | 45  | dom  | ok. 1910 r.                 |                                 |
| 210. | Nowa Wieś    | 72  | 44  | budynek gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 211. | Nowa Wieś    | 74  | 42  | dom  | ok. 1900 r.                 |                                 |
| 212. | Nowa Wieś    | 74  | 42  | obora  | ok. 1900 r.                 |                                 |
| 213. | Nowa Wieś    | 75  | 41/4  | obora  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 214. | Nowa Wieś    | 76  | 33  | dom  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 215. | Nowa Wieś    | 76  | 33  | obora  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 216. | Nowa Wieś    | 77  | 32  | chlew  | lata 1910-1920              |                                 |
| 217. | Nowa Wieś    | 77  | 32  | dom  | 2 poł. XIX w.               |                                 |
| 218. | Nowa Wieś    | 77  | 32  | dom II   | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 219. | Nowa Wieś    | 79  | 30/1  | budynek gospodarczy  | lata 30-te XX w.            |                                 |
| 220. | Nowa Wieś    | 85  | 501/12  | kuźnia w zespole folwarcznym   | lata 1900-1910              |                                 |
| 221. | Nowa Wieś    | 85  | 501/18  | pałac  | 2 poł. XIX w.               | nr L-187/A z dnia 29.11.2005 r. |
| 222. | Nowa Wieś    | 85  | 501/18  | park pałacowy  | 2 poł. XIX w.               | nr L-187/A z dnia 29.11.2005 r. |
| 223. | Nowa Wieś    | 85  | 501/11,<br>501/12,<br>501/13,<br>501/14,<br>501/15,<br>501/16 | zespół folwarczy   | IV ćw. XIX w. - I ćw. XX w. |                                 |
| 224. | Nowa Wieś    | 86  | 499/2   | stodola  | lata 1900-1910              |                                 |
| 225. | Nowa Wieś    | 91  | 504   | dom  | ok. 1910 r.                 |                                 |
| 226. | Nowa Wieś    |   | 31/2  | figura Matki Boskiej na postumencie  | 2 poł. XIX w.               |                                 |
| 227. | Nowa Wieś    |   | 36  | cmentarz komunalny rzymskokatolicki  | poł. XIX w.                 |                                 |
| 228. | Nowa Wieś    |   | 137   | brama w zespole kościoła filialnego rzymskokatolickiego                                      | 3 ćw. XVIII w.              |                                 |
| 229. | Nowa Wieś    |   | 137   | kościół ewangelicki, ob. filialny rzymskokatolicki pw. św. Anny                              | 1758 r.                     | nr 779 z dnia 15.02.1964 r.     |
| 230. | Nowa Wieś    |   | 137   | zespół kościoła ewangelickiego, ob. filialnego rzymskokatolickiego pw. św. Anny              | XVIII/XIX w.                |                                 |
| 231. | Nowa Wieś    |   | 503/1   | cmentarz rodowy  | 2 poł. XIX w.               |                                 |
| 232. | Nowa Wieś    |   |   | układ ruralistyczny - owalnica   | 1312 r.                     |                                 |
| 233. | Oberski Młyn | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2159/6,<br>2183/3   | stanowisko bojowe Pz. W. 876 jednokondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | 1938 r.                     |                                 |
| 234. | Oberski Młyn | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2160/1,<br>2160/3   | stanowisko bojowe Pz. W. 877 jednokondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | 1938 r.                     |                                 |
| 235. | Osiecko      | 1   | 80/2  | dom  | lata 20-te XX w.            |                                 |
| 236. | Osiecko      | 2/3   | 79/5  | stodola  | lata 1910-1920              |                                 |
| 237. | Osiecko      | 4   | 63/6  | zajazd, ob. dom  | ok. 1910 r.                 | nr 2138 z dnia 08.05.1971 r.    |
| 238. | Osiecko      | 7   | 61  | kuźnia   | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 239. | Osiecko      | 8   | 60  | obora  | lata 1900-1910              |                                 |
| 240. | Osiecko      | 9   | 56  | dom  | lata 20-te XX w.            |                                 |
| 241. | Osiecko      | 10  | 55  | budynek gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 242. | Osiecko      | 10  | 55  | dom  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 243. | Osiecko      | 10  | 55  | stodola  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 244. | Osiecko      | 11  | 19  | stajnia  | lata 1910-1920              |                                 |
| 245. | Osiecko      | 14  | 22  | dom  | lata 1900-1910              |                                 |
| 246. | Osiecko      | 14  | 22  | obora  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 247. | Osiecko      | 15  | 23/1  | budynek gospodarczy  | lata 1910-1920              |                                 |
| 248. | Osiecko      | 15  | 23/1  | dom  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 249. | Osiecko      | 15  | 23/1  | obora  | lata 1910-1920              |                                 |
| 250. | Osiecko      | 16  | 24  | budynek gospodarczy  | lata 1900-1910              |                                 |
| 251. | Osiecko      | 16  | 24  | dom  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 252. | Osiecko      | 17  | 26  | obora  | 1921 r.                     |                                 |
| 253. | Osiecko      | 18  | 28  | stajnia  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 254. | Osiecko      | 19  | 29  | dom  | lata 1900-1910              |                                 |
| 255. | Osiecko      | 19  | 29  | lodownia   | 1910 r.                     |                                 |
| 256. | Osiecko      | 19  | 29  | obora  | 1910 r.                     |                                 |
| 257. | Osiecko      | 19  | 29  | stodola  | 1910 r.                     |                                 |
| 258. | Osiecko      | 20  | 30/1  | obora  | 4 ćw. XIX w.                |                                 |
| 259. | Osiecko      | 23  | 33  | obora  | ok. 1910 r.                 |                                 |
| 260. | Osiecko      | 25  | 9   | obora  | lata 1900-1910              |                                 |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |         |                   |   |   |   |                              |
|------|---------|-------------------|---|---|---|------------------------------|
| 261. | Osiecko | 28                | 38/3                                      | chlew   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 262. | Osiecko | 28                | 38/3                                      | obora   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 263. | Osiecko | 28                | 38/3                                      | stodola   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 264. | Osiecko | 29                | 40  | chlew, ob. budynek mieszkalno- gospodarczy              | lata 20-30-te XX w.                     |                              |
| 265. | Osiecko | 29                | 40  | dom   | 1929 r.                                 |                              |
| 266. | Osiecko | 29                | 40  | stodola   | lata 20-30-te XX w.                     |                              |
| 267. | Osiecko | 31                | 42  | obora   | lata 1900-1910                          |                              |
| 268. | Osiecko | 33                | 44  | dom   | lata 20-30-te XX w.                     |                              |
| 269. | Osiecko | 35                | 46  | obora   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 270. | Osiecko | 36                | 47  | dom   | 2 ćw. XIX w.                            |                              |
| 271. | Osiecko | 36                | 47  | obora   | lata 1900-1910                          |                              |
| 272. | Osiecko | 36                | 47  | stajnia   | lata 1900-1910                          |                              |
| 273. | Osiecko | 36                | 47  | stodola   | lata 1900-1910                          |                              |
| 274. | Osiecko | 38                | 49/3                                      | dom   | lata 1900-1910                          |                              |
| 275. | Osiecko | 39                | 50/2                                      | obora   | lata 1900-1910                          |                              |
| 276. | Osiecko | 41                | 51/4                                      | dom   | ok. 1910 r.                             |                              |
| 277. | Osiecko | 42                | 53/1                                      | chlew   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 278. | Osiecko | 42                | 53/1                                      | dom   | lata 1900-1910                          |                              |
| 279. | Osiecko | 42                | 53/1                                      | obora   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 280. | Osiecko | 43                | 65  | dom   | lata 1900-1910                          |                              |
| 281. | Osiecko | 43                | 65  | stodola   | lata 1900-1910                          |                              |
| 282. | Osiecko | 47                | 68  | dom   | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 283. | Osiecko | 56                | 86/4                                      | dom   | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 284. | Osiecko | 57                | 85  | dom   | lata 20-30-te XX w.                     |                              |
| 285. | Osiecko | 65                | 247/10                                    | budynek gospodarczy w zespole folwarcznym               | lata 1900-1910                          |                              |
| 286. | Osiecko | 65                | 247/9                                     | magazyn I w zespole folwarcznym                         | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 287. | Osiecko | 65                | 247/6, 247/10                             | ogród dworski   | pocz. XIX w., poszerzony na pocz. XX w. |                              |
| 288. | Osiecko | 65                | 247/10                                    | pałac   | ok. 1850 r.                             | nr 2137 z dnia 08.05.1971 r. |
| 289. | Osiecko | 65                | 247/10                                    | stodola w zespole folwarcznym                           | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 290. | Osiecko | 65                | 247/1, 247/3, 247/6, 247/8, 247/9, 247/10 | zespół folwarczy  | pocz. XX w.                             |                              |
| 291. | Osiecko | 69                | 246                                       | budynek gospodarczy                                     | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 292. | Osiecko | 69                | 246                                       | dom   | 1923 r.                                 |                              |
| 293. | Osiecko | 80                | 58  | kościół filialny pw. św. Mikołaja                       | XVI, XIX w.                             | nr 780 z dnia 15.02.1964 r.  |
| 294. | Osiecko |                   | 89  | kapliczka   | lata 1900-1910                          |                              |
| 295. | Osiecko | k. nr 27          | 212                                       | kapliczka   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 296. | Osiecko |                   | 218                                       | kapliczka   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 297. | Osiecko | naprzeciwko nr 54 | 239/3                                     | gorzelnia   | lata 1900-1910                          |                              |
| 298. | Osiecko |                   |   | układ ruralistyczny - owalnica                          | XIV w.                                  |                              |
| 299. | Pniewo  | 6                 | 3/2                                       | budynek gospodarczy                                     | lata 20-30-te XX w.                     |                              |
| 300. | Popowo  | 1                 | 116/4                                     | budynek gospodarczy                                     | lata 1900-1910                          |                              |
| 301. | Popowo  | 1                 | 116/4                                     | przystanek kolejowy                                     | lata 1900-1910                          |                              |
| 302. | Popowo  | 1                 | 116/4                                     | szalet  | lata 1900-1910                          |                              |
| 303. | Popowo  | 2                 | 116/1                                     | dom   | lata 1900-1910                          |                              |
| 304. | Popowo  | 3                 | 82  | budynek gospodarczy                                     | lata 20-30-te XX w.                     |                              |
| 305. | Popowo  | 5                 | 80  | dom   | lata 1900-1910                          |                              |
| 306. | Popowo  | 11                | 73  | budynek mieszkalno-gospodarczy                          | 1922 r.                                 |                              |
| 307. | Popowo  | 11                | 73  | stodola   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 308. | Popowo  | 12                | 72/3                                      | dom   | ok. 1900 r.                             |                              |
| 309. | Popowo  | 12                | 72/3                                      | obora   | lata 1900-1910                          |                              |
| 310. | Popowo  | 12                | 72/3                                      | stodola   | lata 1900-1910                          |                              |
| 311. | Popowo  | 20                | 40/1                                      | dom   | 4 ćw. XIX w.                            |                              |
| 312. | Popowo  | 21                | 40/1                                      | budynek gospodarczy                                     | lata 1900-1901                          |                              |
| 313. | Popowo  | 21                | 41  | dom   | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 314. | Popowo  | 22                | 2039/1                                    | dom   | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 315. | Popowo  | 25                | 35  | budynek gospodarczy                                     | lata 1900-1910                          |                              |
| 316. | Popowo  | 27                | 30/3                                      | dom   | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 317. | Popowo  | 28                | 29/2                                      | budynek gospodarczy                                     | lata 1900-1910                          |                              |
| 318. | Popowo  | 31                | 58/30                                     | dom   | lata 20-te XX w.                        |                              |
| 319. | Popowo  | 31                | 58/36                                     | stodola   | lata 1900-1910                          |                              |
| 320. | Popowo  | 32                | 58/34, 58/36                              | dwór, ob. budynek administracyjny w zespole folwarcznym | 4 ćw. XIX w., 1980 r.                   |                              |
| 321. | Popowo  | 32                | 58/36                                     | kuźnia w zespole folwarcznym                            | 4 ćw. XIX w.                            |                              |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |                |      |   |   |                  |
|------|----------------|------|---|---|------------------|
| 322. | Popowo         | 32   | 58/36   | magazyn w zespole folwarczym  | 4 ćw. XIX w.     |
| 323. | Popowo         | 32   | 58/31, 58/33,<br>58/34, 58/35,<br>58/36, 60, 61           | ogród dworski   | 2 poł. XIX w.    |
| 324. | Popowo         | 32   | 58/30, 58/31,<br>58/33, 58/34,<br>58/35, 58/36,<br>60, 61 | zespół folwarczny   | 2 poł. XIX w.    |
| 325. | Popowo         | 34   | 91  | budynek gospodarczy   | 1943 r.          |
| 326. | Popowo         | 34   | 91  | dom   | lata 20-te XX w. |
| 327. | Popowo         | 35   | 92/3  | dom   | lata 20-te XX w. |
| 328. | Popowo         | 38   | 94/3  | dom   | lata 20-te XX w. |
| 329. | Popowo         | 41 a | 99  | budynek gospodarczy   | lata 1900-1910   |
| 330. | Popowo         | 41 a | 100   | chlewnia  | lata 1910-1920   |
| 321. | Popowo         | 32   | 58/36   | kuźnia w zespole folwarczym   | 4 ćw. XIX w.     |
| 322. | Popowo         | 32   | 58/36   | magazyn w zespole folwarczym  | 4 ćw. XIX w.     |
| 323. | Popowo         | 32   | 58/31, 58/33,<br>58/34, 58/35,<br>58/36, 60, 61           | ogród dworski   | 2 poł. XIX w.    |
| 324. | Popowo         | 32   | 58/30, 58/31,<br>58/33, 58/34,<br>58/35, 58/36,<br>60, 61 | zespół folwarczny   | 2 poł. XIX w.    |
| 325. | Popowo         | 34   | 91  | budynek gospodarczy   | 1943 r.          |
| 326. | Popowo         | 34   | 91  | dom   | lata 20-te XX w. |
| 327. | Popowo         | 35   | 92/3  | dom   | lata 20-te XX w. |
| 328. | Popowo         | 38   | 94/3  | dom   | lata 20-te XX w. |
| 329. | Popowo         | 41 a | 99  | budynek gospodarczy   | lata 1900-1910   |
| 330. | Popowo         | 41 a | 100   | chlewnia  | lata 1910-1920   |
| 331. | Popowo         | 41 a | 99, 100   | budynek mieszkalno-gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.     |
| 332. | Popowo         | 41   | 100   | budynek gospodarczy   | lata 1910-1920   |
| 333. | Popowo         | 41   | 100   | dom   | lata 1900-1910   |
| 334. | Popowo         |      | 88  | cmentarz rzymskokatolicki przykościelny w zespole kościoła filialnego rzymskokatolickiego | 1867 r.          |
| 335. | Popowo         |      | 88  | figura św. Wawrzyńca na postumencie w zespole kościoła filialnego rzymskokatolickiego     | 2 poł. XIX w.    |
| 336. | Popowo         |      | 88  | kościół ewangelicki, ob. filialny rzymskokatolicki pw. św. Jana Chrzciciela               | 1867 r.          |
| 337. | Popowo         |      | 88  | zespół kościoła filialnego rzymskokatolickiego pw. św. Jana Chrzciciela                   | 2 poł. XIX w.    |
| 338. | Popowo         |      | 90  | remiza strażacka  | lata 1900-1910   |
| 339. | Popowo         |      | 104   | cmentarz ewangelicki  | pocz. XX w.      |
| 340. | Popowo         |      | 104   | kapliczka na cmentarzu ewangelickim   | 4 ćw. XIX w.     |
| 341. | Popowo         |      | 162   | cmentarz ewangelicki, ob. komunalny   | poł. XIX w.      |
| 342. | Popowo         |      | 162   | kapliczka na cmentarzu  | 4 ćw. XIX w.     |
| 343. | Popowo         |      |   | układ ruralistyczny - owalnica  | XIV w.           |
| 344. | Sokola Dąbrowa | 7    | 171   | chlew   | lata 1900-1910   |
| 345. | Sokola Dąbrowa | 7    | 171   | obora, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy   | lata 1900-1910   |
| 346. | Sokola Dąbrowa | 9    | 169/1   | dom   | ok. 1910 r.      |
| 347. | Sokola Dąbrowa | 10   | 168/3   | brama   | lata 1900-1910   |
| 348. | Sokola Dąbrowa | 10   | 168/3   | obora   | lata 1900-1910   |
| 349. | Sokola Dąbrowa | 10   | 168/3   | stodoła   | lata 1900-1910   |
| 350. | Sokola Dąbrowa | 12   | 167   | stodoła   | 2 poł. XIX w.    |
| 351. | Sokola Dąbrowa | 14   | 165   | dom   | lata 1900-1910   |
| 352. | Sokola Dąbrowa | 14   | 165   | obora I   | lata 1900-1910   |
| 353. | Sokola Dąbrowa | 14   | 165   | obora II  | lata 1900-1910   |
| 354. | Sokola Dąbrowa | 16   | 164/1   | chlew   | 4 ćw. XIX w.     |
| 355. | Sokola Dąbrowa | 16   | 164/1   | obora   | 4 ćw. XIX w.     |
| 356. | Sokola Dąbrowa | 16   | 164/1   | plebania  | 3 ćw. XIX w.     |
| 357. | Sokola Dąbrowa | 18   | 161/1   | chlew   | ok. 1910 r.      |
| 358. | Sokola Dąbrowa | 18   | 161/1   | dom   | ok. 1910 r.      |
| 359. | Sokola Dąbrowa | 18   | 161/1   | obora   | ok. 1910 r.      |
| 360. | Sokola Dąbrowa | 19   | 160/1   | dom   | 2 poł. XIX w.    |
| 361. | Sokola Dąbrowa | 19   | 160/1   | stajnia   | 4 ćw. XIX w.     |
| 362. | Sokola Dąbrowa | 20   | 159   | budynek gospodarczy   | 2 poł. XIX w.    |
| 363. | Sokola Dąbrowa | 20   | 159   | dom   | 2 poł. XIX w.    |
| 364. | Sokola Dąbrowa | 20   | 159   | stajnia   | 2 poł. XIX w.    |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |                            |      |   |  |                                 |                              |
|------|----------------------------|------|---|--|---------------------------------|------------------------------|
| 365. | Sokola Dąbrowa             | 23   | 156/2   | chlew  | lata 1900-1910                  |                              |
| 366. | Sokola Dąbrowa             | 27   | 154   | cmentarz przykościelny   | 1847 r.                         |                              |
| 367. | Sokola Dąbrowa             | 27   | 154   | kościół ewangelicki, ob. parafialny rzymskokatolicki pw. Wniebowzięcia NMP | 1847 r.                         | nr 2144 z dnia 08.05.1971 r. |
| 368. | Sokola Dąbrowa             | 28   | 132   | dom, ob. Gminna Biblioteka Publiczna, sklep                                | lata 20-te XX w.                |                              |
| 369. | Sokola Dąbrowa             | 31   | 133   | dom  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 370. | Sokola Dąbrowa             | 32   | 136   | dom  | 1891 r.                         |                              |
| 371. | Sokola Dąbrowa             | 33 a | 137/2   | dom  | ok. 1900 r.                     |                              |
| 372. | Sokola Dąbrowa             | 34   | 152   | chlew  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 373. | Sokola Dąbrowa             | 36   | 138   | dom  | ok. 1910 r.                     |                              |
| 374. | Sokola Dąbrowa             | 38   | 139   | dom  | 1884 r.                         |                              |
| 375. | Sokola Dąbrowa             | 39   | 140   | dom  | ok. 1910 r.                     |                              |
| 376. | Sokola Dąbrowa             | 40   | 141/1   | obora  | lata 1900-1910                  |                              |
| 377. | Sokola Dąbrowa             | 43   | 144/3   | stodola  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 378. | Sokola Dąbrowa             | 44   | 145/1   | dom  | lata 1900-1910                  |                              |
| 379. | Sokola Dąbrowa             |      | 17, 157/2   | cmentarz komunalny rzymskokatolicki  | poł. XIX w.                     |                              |
| 380. | Sokola Dąbrowa             |      | 17  | kapliczka na cmentarzu komunalnym  | 2 poł. XIX w.                   |                              |
| 381. | Sokola Dąbrowa             |      | 130   | kapliczka  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 382. | Sokola Dąbrowa             |      | 137/3   | remiza strażacka   | 1921 r.                         |                              |
| 383. | Sokola Dąbrowa             |      | 338/1   | kapliczka  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 384. | Sokola Dąbrowa             |      |   | układ ruralistyczny - owalnica   | Poł. XIII w.                    |                              |
| 385. | Stary Dworek (Bledzewka)   | 1    | 2273/2  | leśniczówka  | lata 1900 - 1910 r.             |                              |
| 386. | Stary Dworek (Leśniczówka) | 1    | 2237/2  | leśniczówka  | ok. 1900 r.                     |                              |
| 387. | Stary Dworek (Leśniczówka) | 1    | 2237/2  | obora  | ok. 1900 r.                     |                              |
| 388. | Stary Dworek               | 3    | 32/1  | dom  | ok. 1920 r.                     |                              |
| 389. | Stary Dworek               | 3    | 32/1  | obora  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 390. | Stary Dworek               | 4 a  | 31  | budynek mieszkalno-gospodarczy   | 1909 r.                         |                              |
| 391. | Stary Dworek               | 4    | 31  | dom  | 2 poł. XIX w.                   |                              |
| 392. | Stary Dworek               | 4    | 31  | stodola  | lata 1900-1910                  |                              |
| 393. | Stary Dworek               | 6    | 29/2  | dom  | ok. 1900 r.                     |                              |
| 394. | Stary Dworek               | 6    | 29/2  | obora  | lata 1900-1910                  |                              |
| 395. | Stary Dworek               | 6    | 29/2  | stodola  | lata 1900-1910                  |                              |
| 396. | Stary Dworek               | 9    | 26  | chlew  | 1923 r.                         |                              |
| 397. | Stary Dworek               | 9    | 26  | obora  | 1924 r.                         |                              |
| 398. | Stary Dworek               | 10   | 25/8  | chlew, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy                                  | lata 1900-1910                  |                              |
| 399. | Stary Dworek               | 10   | 25/8  | dom  | 2 poł. XIX w.                   |                              |
| 400. | Stary Dworek               | 10   | 25/5, 25/6  | obora  | lata 1900-1910                  |                              |
| 401. | Stary Dworek               | 10   | 25/4, 25/8  | stodola  | lata 1900-1910                  |                              |
| 402. | Stary Dworek               | 14   | 71/3  | budynek mieszkalno-gospodarczy   | lata 20-te XX w.                |                              |
| 403. | Stary Dworek               | 15   | 73/1  | obora, ob. bud. mieszkalno-gospodarczy                                     | lata 1900-1910                  |                              |
| 404. | Stary Dworek               | 15   | 73/1  | dom  | lata 1900-1910                  |                              |
| 405. | Stary Dworek               | 18   | 120/2   | chlew  | ok. 1910 r.                     |                              |
| 406. | Stary Dworek               | 18   | 77  | dom  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 407. | Stary Dworek               | 18   | 77  | stodola  | ok. 1910 r.                     |                              |
| 408. | Stary Dworek               | 22   | 81  | budynek gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 409. | Stary Dworek               | 22   | 81  | stodola  | ok. 1910 r.                     |                              |
| 410. | Stary Dworek               | 24   | 114   | obora  | ok. 1910 r.                     |                              |
| 411. | Stary Dworek               | 26   | 147/10  | kurnik   | 1907 r.                         |                              |
| 412. | Stary Dworek               | 28   | 117   | budynek mieszkalno-gospodarczy   | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 413. | Stary Dworek               | 28   | 117   | stodola  | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 414. | Stary Dworek               | 30   | 112/4   | dom  | lata 1900-1910                  |                              |
| 415. | Stary Dworek               | 31   | 111/3   | dom  | ok. 1900 r.                     |                              |
| 416. | Stary Dworek               | 32   | 110   | dom  | lata 1910-1920                  |                              |
| 417. | Stary Dworek               | 34   | 144/22  | dwór   | 3 ćw. XVIII w.                  | nr 195 z dnia 16.03.1961 r.  |
| 418. | Stary Dworek               | 34   | 144/22  | gorzelnia w zespole folwarcznym  | ok. 1900 r.                     |                              |
| 419. | Stary Dworek               | 34   | 144/22  | stajnia, ob. magazyn I w zespole folwarcznym                               | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 420. | Stary Dworek               | 34   | 144/22  | obora, ob. magazyn II w zespole folwarcznym                                | 4 ćw. XIX w.                    |                              |
| 421. | Stary Dworek               | 34   | 132, 144/1, 144/2, 144/3, 144/4, 144/5, 144/6, 144/8, | park dworski   | koniec XVIII w., XIX w. i XX w. |                              |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |              |   |   |  |                       |   |
|------|--------------|---|---|--|-----------------------|---|
|      |              |   | 144/9,<br>144/20,<br>144/22,<br>144/23  |  |                       |   |
| 422. | Stary Dworek | 34  | 144/22  | spichlerz z powozownią w zespole folwarcznym   | 4 ćw. XIX w.          |   |
| 423. | Stary Dworek | 34  | 77, 120/2,<br>143, 144/1,<br>144/2, 144/3,<br>144/4, 144/5,<br>144/6, 144/8,<br>144/9,<br>144/15,<br>144/17,<br>144/18,<br>144/20,<br>144/22,<br>144/23 | zespół folwarczny  | 4 ćw. XIX w.          |   |
| 424. | Stary Dworek | 36  | 145/5   | budynek gospodarczy  | ok. 1900 r.           |   |
| 425. | Stary Dworek | 38  | 145/9   | dom  | 1901 r.               |   |
| 426. | Stary Dworek |   | 53  | cmentarz komunalny   | poł. XIX w.           |   |
| 427. | Stary Dworek |   | 53  | kapliczka na cmentarzu   | 4 ćw. XIX w.          |   |
| 428. | Stary Dworek |   | 79  | brama w zespole kościoła filialnego rzymskokatolickiego                                      | XIX w.                |   |
| 429. | Stary Dworek |   | 79  | kościół ewangelicki, ob. filialny rzymskokatolicki pw. św. Józefa                            | poł. XVIII w.         | nr 194 z dnia 16.03.1961 r.                               |
| 430. | Stary Dworek |   | 79  | zespół kościoła ewangelickiego, ob. filialnego rzymskokatolickiego pw. św. Józefa            | poł. XVIII w., XIX w. |   |
| 431. | Stary Dworek |   | 114   | kapliczka  | 4 ćw. XIX w.          |   |
| 432. | Stary Dworek |   | 147/31  | kolumna maryjna  | K. XVIII w.           | rejestr zabytków ruchomych nr L-B-37 z dnia 13.06.2006 r. |
| 433. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 141   | kanal taktyczny 813 w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego                             | 1938 r.               |   |
| 434. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 31, 156/5   | kanal taktyczny 815 a w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego                           | 1938 r.               |   |
| 435. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 141   | most obrotowy D 812 na kanale taktycznym 813 w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego    |                       |   |
| 436. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 145/28  | stanowisko bojowe 845 (521) dwukondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego    | 1935 r.               |   |
| 437. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2261  | stanowisko bojowe Pz. W. 850 jednokondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | 1938 r.               |   |
| 438. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2239  | stanowisko bojowe Pz. W. 859 jednokondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | 1938 r.               |   |
| 439. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2238/1  | stanowisko bojowe Pz. W. 861 jednokondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | 1938 r.               |   |
| 440. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2219  | stanowisko bojowe Pz. W. 873 jednokondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | 1938 r.               |   |
| 441. | Stary Dworek | Międzyrzecki Rejon Umocniony – odcinek północny | 2200/4  | stanowisko bojowe Pz. W. 874 jednokondygnacyjne w zespole Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego | 1938 r.               |   |
| 442. | Stary Dworek |   |   | układ ruralistyczny - owalnica   | poł. XIV w.           |   |
| 443. | Strużyny     | 4   | 94/5  | dom  | lata 20-30-te XX w.   |   |
| 444. | Strużyny     |   | 3   | kapliczka  | lata 20-30-te XX w.   |   |
| 445. | Templewko    |   | 440/40  | obora  | ok. 1900 r.           |   |
| 446. | Templewo     | 1   | 450/48  | dwór   | 2 ćw. XIX w.          |   |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |          |       |  |   |  |                            |                                 |
|------|----------|-------|--|---|--|----------------------------|---------------------------------|
| 447. | Templewo | 1     |  | 450/46                                  | magazyn w zespole folwarcznym  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 448. | Templewo | 1     |  | 450/46                                  | obora w zespole folwarcznym  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 449. | Templewo | 1     |  | 450/46                                  | stodoła murowana w zespole folwarcznym   | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 450. | Templewo | 1     |  | 450/31,<br>450/32,<br>450/46,<br>450/48 | zespół folwarczny  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 451. | Templewo | 2     |  | 220/5                                   | obora  | lata 1900-1910             |                                 |
| 452. | Templewo | 2     |  | 518                                     | stajnia  | lata 1900-1910             |                                 |
| 453. | Templewo | 3     |  | 216/1                                   | dom  | lata 20-30-te XX w.        |                                 |
| 454. | Templewo | 8     |  | 136                                     | chlew  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 455. | Templewo | 13    |  | 104                                     | dom  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 456. | Templewo | 14    |  | 139                                     | dom  | lata 1900-1910             |                                 |
| 457. | Templewo | 17    |  | 140                                     | obora  | lata 1900-1910             |                                 |
| 458. | Templewo | 19    |  | 142, 143/3                              | dom  | 1880 r.                    |                                 |
| 459. | Templewo | 19    |  | 142                                     | obora  | 1939 r.                    |                                 |
| 460. | Templewo | 20    |  | 143/3                                   | dom, ob. budynek mieszkalno- gospodarczy   | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 461. | Templewo | 22    |  | 144                                     | dom  | lata 1910-1920             |                                 |
| 462. | Templewo | 24    |  | 146/1                                   | dom  | ok. 1910 r.                |                                 |
| 463. | Templewo | 28    |  | 128                                     | poczta, ob. dom  | lata 20-te XX w.           |                                 |
| 464. | Templewo | 32    |  | 150                                     | dom  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 465. | Templewo | 34    |  | 151                                     | chlew  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 466. | Templewo | 34    |  | 151                                     | gołębnik   | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 467. | Templewo | 34    |  | 152                                     | obora  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 468. | Templewo | 34    |  | 151                                     | stodoła  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 469. | Templewo | 35    |  | 111/1                                   | dom  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 470. | Templewo | 36    |  | 152                                     | chlew  | lata 1900-1910             |                                 |
| 471. | Templewo | 37    |  | 112/1                                   | gołębnik   | lata 1900-1910             |                                 |
| 472. | Templewo | 41    |  | 113                                     | dom  | 3 ćw. XIX w.               |                                 |
| 473. | Templewo | 44    |  | 157                                     | dom  | 1886 r.                    |                                 |
| 474. | Templewo | 44    |  | 157                                     | obora  | 1886 r.                    |                                 |
| 475. | Templewo | 45 a  |  | 114, 115/1                              | budynek gospodarczy  | lata 1900-1910             |                                 |
| 476. | Templewo | 45 a  |  | 115/1, 116/2                            | dom  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |
| 477. | Templewo | 45 a  |  | 115/1                                   | stajnia  | 2 poł. XIX w.              |                                 |
| 478. | Templewo | 46    |  | 158                                     | obora  | lata 1910-1920             |                                 |
| 479. | Templewo | 46    |  | 158                                     | stajnia  | 2 poł. XIX w.              |                                 |
| 480. | Templewo | 47    |  | 117/1                                   | dom  | 3 ćw. XIX w.               |                                 |
| 481. | Templewo | 47    |  | 117/1                                   | obora  | lata 20-te XX w.           |                                 |
| 482. | Templewo | 52    |  | 162/1                                   | dom  | lata 20-30-te XX w.        |                                 |
| 483. | Templewo | 56    |  | 20/2                                    | dom  | lata 20-te XX w.           |                                 |
| 484. | Templewo | 56    |  | 20/1                                    | spichlerz  | lata 20-te XX w.           |                                 |
| 485. | Templewo | 57    |  | 50                                      | dom  | lata 20-30-te XX w.        |                                 |
| 486. | Templewo | 61    |  | 319/1                                   | budynek gospodarczy w zespole dworca kolejowego  | lata 1900-1910             |                                 |
| 487. | Templewo | 61    |  | 319/1                                   | dom w zespole dworca kolejowego  | lata 1900-1910             |                                 |
| 488. | Templewo | 61    |  | 319/2                                   | wieża ciśnieniowa w zespole dworca kolejowego  | 1913 r.                    |                                 |
| 489. | Templewo | 62    |  | 319/2                                   | dworzec kolejowy   | lata 1900-1910             |                                 |
| 490. | Templewo | 61-62 |  | 319/1, 319/2                            | zespół dworca kolejowego   | lata 1900-1910             |                                 |
| 491. | Templewo |       |  | 99                                      | cmentarz ewangelicki, ob. komunalny  | pocz. XX w.                |                                 |
| 492. | Templewo |       |  | 129                                     | cmentarz ewangelicki, ob. rzymskokatolicki w zespole kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pw. Chrystusa Króla | k. XVIII w. i pocz. XIX w. | nr L-129/A z dnia 02.02.2004 r. |
| 493. | Templewo |       |  | 129                                     | kościół ewangelicki, ob. parafialny rzymskokatolicki pw. Chrystusa Króla   | XVIII, XIX, XX w.          | nr L-129/A z dnia 02.02.2004 r. |
| 494. | Templewo |       |  | 129                                     | ogrodzenie z bramą w zespole kościoła parafialnego rzymskokatolickiego   | 4 ćw. XIX w.               | nr L-129/A z dnia 02.02.2004 r. |
| 495. | Templewo |       |  | 129                                     | zespół kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pw. Chrystusa Króla   | 4 ćw. XIX w.               | nr L-129/A z dnia 02.02.2004 r. |
| 496. | Templewo |       |  |   | układ ruralistyczny - owalnica   | poł. XIII w.               |                                 |
| 497. | Zemsko   | 1     |  | 83/4                                    | dom  | lata 20-te XX w.           |                                 |
| 498. | Zemsko   | 1     |  | 83/4                                    | obora  | lata 1900-1910             |                                 |
| 499. | Zemsko   | 1     |  | 83/4                                    | stodoła I  | lata 1900-1910             |                                 |
| 500. | Zemsko   | 1     |  | 83/4                                    | stodoła II   | lata 1900-1910             |                                 |
| 501. | Zemsko   | 3     |  | 84                                      | chlew  | lata 1900-1910             |                                 |
| 502. | Zemsko   | 3     |  | 84                                      | dom  | 4 ćw. XIX w.               |                                 |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW



|      |        |     |                   |   |                     |   |
|------|--------|-----|-------------------|---|---------------------|---|
| 503. | Zemsko | 3   | 84                | dom   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 504. | Zemsko | 4   | 85                | chlew   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 505. | Zemsko | 4   | 85                | dom   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 506. | Zemsko | 4   | 85                | gołębnik  | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 507. | Zemsko | 4   | 85                | obora   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 508. | Zemsko | 5 a | 86/6              | budynek gospodarczy   | 1899 r.             |   |
| 509. | Zemsko | 5   | 86/6              | budynek gospodarczy   | ok. 1900 r.         |   |
| 510. | Zemsko | 6   | 87                | dom   | lata 20-te XX w.    |   |
| 511. | Zemsko | 6 a | 88                | obora   | lata 20-30-te XX w. |   |
| 512. | Zemsko | 8   | 91                | chlew   | lata 1910-1920      |   |
| 513. | Zemsko | 8   | 91                | obora   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 514. | Zemsko | 9   | 66/2              | obora   | lata 30-te XX w.    |   |
| 515. | Zemsko | 11  | 73                | dom   | lata 1900-1910      |   |
| 516. | Zemsko | 11  | 73                | obora   | 1907 r.             |   |
| 517. | Zemsko | 11  | 73                | stodola   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 518. | Zemsko | 17  | 70/18             | dom   | lata 20-te XX w.    |   |
| 519. | Zemsko | 18  | 70/34             | dom   | lata 20-te XX w.    |   |
| 520. | Zemsko | 20  | 148               | dom   | lata 1900-1910      |   |
| 521. | Zemsko | 22  | 150/1             | obora   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 522. | Zemsko | 24  | 153/1             | dom   | ok. 1900 r.         |   |
| 523. | Zemsko | 26  | 155/4             | obora   | ok. 1900 r.         |   |
| 524. | Zemsko | 26  | 155/4             | dom   | ok. 1900 r.         |   |
| 525. | Zemsko | 27  | 156               | chlew   | lata 1900-1910      |   |
| 526. | Zemsko | 29  | 143               | chlew   | lata 1900-1910      |   |
| 527. | Zemsko | 29  | 143               | dom   | lata 1900-1910      |   |
| 528. | Zemsko | 29  | 143               | obora   | lata 1900-1910      |   |
| 529. | Zemsko | 29  | 143               | stodola   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 530. | Zemsko | 30  | 142               | budynek mieszkalno-gospodarczy  | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 531. | Zemsko | 30  | 142               | stodola   | lata 1900-1910      |   |
| 532. | Zemsko | 31  | 140/1             | dom   | ok. 1900 r.         |   |
| 533. | Zemsko | 31  | 140/1             | obora   | ok. 1900 r.         |   |
| 534. | Zemsko | 32  | 137/1             | obora, ob. dom  | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 535. | Zemsko | 35  | 132/1             | obora   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 536. | Zemsko | 36  | 126/4             | dom   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 537. | Zemsko | 37  | 122               | budynek mieszkalno-gospodarczy  | 1907 r.             |   |
| 538. | Zemsko | 37  | 122               | dom   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 539. | Zemsko | 41  | 83/1              | chlew   | lata 1910-1920      |   |
| 540. | Zemsko | 41  | 83/1              | dom   | lata 1900-1910      |   |
| 541. | Zemsko |     | 70/117            | młyn w zespole folwarcznym  | ok. 1900 r.         |   |
| 542. | Zemsko |     | 70/117            | obora w zespole folwarcznym   | ok. 1900 r.         |   |
| 543. | Zemsko |     | 70/117            | stodola w zespole folwarcznym   | ok. 1900 r.         |   |
| 544. | Zemsko |     | 70/107,<br>70/117 | zespół folwarczy  | ok. 1900 r.         |   |
| 545. | Zemsko |     | 78                | kościół ewangelicki, ob. filialny rzymskokatolicki pw. Zwiastowania NMP | 2 poł. XIX w.       | nr 815 z dnia 15.02.1964 r. oraz nr KOK-I-116/76 z dnia 08.11.1976 r. |
| 546. | Zemsko |     | 81/4              | kapliczka   | 4 ćw. XIX w.        |   |
| 547. | Zemsko |     | 165               | cmentarz rzymskokatolicki   | XIX/XX w.           |   |
| 548. | Zemsko |     |                   | układ ruralistyczny - owalnica  | poł. XIII w.        |   |

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Bledzew na lata 2020-2023

#### 4.3. Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Bledzew zlokalizowane jest jedno stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Jest nim grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Grądzkie (rej. zab. Nr 43/67, L-38/C z dn. 14.04.2004, poz. 154 w tab. 4.3.1).

Stanowiska archeologiczne są ważnym elementem krajobrazu kulturowego i stanowią podstawę wiedzy o najdawniejszych dziejach okolic gminy Bledzew. Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym i nie można wykluczyć, że w wyniku dalszej weryfikacji lub prowadzonych prac ziemnych uda się zidentyfikować nowe ślady osadnicze.

Na terenie gminy Bledzew zewidencjonowano dotychczas 221 stanowisk archeologicznych, oznaczonych na planszy studium „Uwarunkowania”.

W granicach działki oznaczonej nr ewid. 1059/17 w obrębie ewidencyjnym Bledzew

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne znane z badań AZP, tj. stanowisko Bledzew nr 44 AZP 50-13/5 (osada, późne średniowiecze). Lokalizację stanowiska archeologicznego ujawniono na rysunku nr 2 studium – „Uwarunkowania” (wskazana lokalizacja ma charakter ideogramu).

Tab. 4.3.1. Wykaz stanowisk archeologicznych

| Lp. | AZP   | Miejscowość       | Nr stanowiska w miejscowości | Nr stanowiska na obszarze AZP |
|-----|-------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1.  | 47-13 | Stary Dworek      | 29                           | 34                            |
| 2.  | 47-13 | Stary Dworek      | 32                           | 35                            |
| 3.  | 48-13 | Stary Dworek      | 1                            | 1                             |
| 4.  | 48-13 | Stary Dworek      | 2                            | 2                             |
| 5.  | 48-13 | Stary Dworek      | 17                           | 3                             |
| 6.  | 48-13 | Stary Dworek      | 18                           | 4                             |
| 7.  | 48-13 | Stary Dworek      | 19                           | 5                             |
| 8.  | 48-13 | Stary Dworek      | 20                           | 6                             |
| 9.  | 48-13 | Stary Dworek      | 21                           | 7                             |
| 10. | 48-13 | Stary Dworek      | 22                           | 8                             |
| 11. | 48-13 | Stary Dworek      | 23                           | 9                             |
| 12. | 48-13 | Stary Dworek      | 24                           | 10                            |
| 13. | 48-13 | Stary Dworek      | 25                           | 11                            |
| 14. | 48-13 | Stary Dworek      | 26                           | 12                            |
| 15. | 48-13 | Stary Dworek      | 27                           | 13                            |
| 16. | 48-13 | Stary Dworek      | 28                           | 14                            |
| 17. | 48-13 | Stary Dworek      | 30                           | 17                            |
| 18. | 48-13 | Stary Dworek      | 31                           | 18                            |
| 19. | 48-14 | Stary Dworek      | 29                           | 46                            |
| 20. | 48-14 | Stary Dworek      | 30                           | 47                            |
| 21. | 48-14 | Stary Dworek      | 31                           | 57                            |
| 22. | 48-14 | Zemsko            | 9                            | 62                            |
| 23. | 49-12 | Osiecko           | 1                            | 20                            |
| 24. | 49-12 | Osiecko           | 3                            | 12                            |
| 25. | 49-12 | Osiecko           | 4                            | 13                            |
| 26. | 49-12 | Osiecko           | 5                            | 14                            |
| 27. | 49-12 | Osiecko           | 6                            | 21                            |
| 28. | 49-12 | Osiecko           | 8                            | 22                            |
| 29. | 49-13 | Bledzew           | 4                            | 1                             |
| 30. | 49-13 | Bledzew           | 5                            | 2                             |
| 31. | 49-13 | Bledzew           | 6                            | 3                             |
| 32. | 49-13 | Bledzew           | 7                            | 4                             |
| 33. | 49-13 | Bledzew           | 8                            | 5                             |
| 34. | 49-13 | Bledzew           | 9                            | 6                             |
| 35. | 49-13 | Bledzew           | 10                           | 7                             |
| 36. | 49-13 | Bledzew           | 11                           | 8                             |
| 37. | 49-13 | Bledzew           | 12                           | 9                             |
| 38. | 49-13 | Bledzew           | 13                           | 10                            |
| 39. | 49-13 | Bledzew           | 14                           | 11                            |
| 40. | 49-13 | Bledzew           | 15                           | 12                            |
| 41. | 49-13 | Bledzew           | 16                           | 13                            |
| 42. | 49-13 | Bledzew           | 17                           | 14                            |
| 43. | 49-13 | Bledzew           | 18                           | 15                            |
| 44. | 49-13 | Bledzew           | 19                           | 16                            |
| 45. | 49-13 | Bledzew           | 20                           | 17                            |
| 46. | 49-13 | Bledzew           | 21                           | 18                            |
| 47. | 49-13 | Bledzew           | 22                           | 19                            |
| 48. | 49-13 | Bledzew           | 23                           | 20                            |
| 49. | 49-13 | Bledzew – Tymiana | 24                           | 21                            |
| 50. | 49-13 | Bledzew           | 25                           | 22                            |
| 51. | 49-13 | Bledzew           | 26                           | 23                            |
| 52. | 49-13 | Bledzew           | 27                           | 24                            |
| 53. | 49-13 | Bledzew           | 28                           | 25                            |
| 54. | 49-13 | Bledzew           | 29                           | 26                            |
| 55. | 49-13 | Bledzew           | 30                           | 27                            |
| 56. | 49-13 | Bledzew           | 31                           | 28                            |
| 57. | 49-13 | Bledzew           | 32                           | 29                            |
| 58. | 49-13 | Bledzew           | 33                           | 30                            |
| 59. | 49-13 | Bledzew           | 34                           | 31                            |
| 60. | 49-13 | Bledzew           | 35                           | 32                            |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |       |                |    |    |
|------|-------|----------------|----|----|
| 61.  | 49-13 | Bledzew        | 36 | 33 |
| 62.  | 49-13 | Bledzew        | 37 | 34 |
| 63.  | 49-13 | Bledzew        | 38 | 35 |
| 64.  | 49-13 | Bledzew        | 39 | 36 |
| 65.  | 49-13 | Bledzew        | 40 | 37 |
| 66.  | 49-13 | Stary Dworek   | 3  | 38 |
| 67.  | 49-13 | Stary Dworek   | 4  | 39 |
| 68.  | 49-13 | Stary Dworek   | 5  | 40 |
| 69.  | 49-13 | Stary Dworek   | 6  | 41 |
| 70.  | 49-13 | Stary Dworek   | 7  | 42 |
| 71.  | 49-13 | Stary Dworek   | 8  | 43 |
| 72.  | 49-13 | Stary Dworek   | 9  | 44 |
| 73.  | 49-13 | Stary Dworek   | 10 | 45 |
| 74.  | 49-13 | Stary Dworek   | 11 | 46 |
| 75.  | 49-13 | Stary Dworek   | 12 | 47 |
| 76.  | 49-13 | Stary Dworek   | 13 | 48 |
| 77.  | 49-13 | Stary Dworek   | 14 | 49 |
| 78.  | 49-13 | Stary Dworek   | 15 | 50 |
| 79.  | 49-13 | Stary Dworek   | 16 | 51 |
| 80.  | 49-13 | Stary Dworek   | 17 | 52 |
| 81.  | 49-13 | Stary Dworek   | 18 | 53 |
| 82.  | 49-13 | Stary Dworek   | 19 | 54 |
| 83.  | 49-13 | Stary Dworek   | 20 | 55 |
| 84.  | 49-13 | Stary Dworek   | 21 | 56 |
| 85.  | 49-13 | Stary Dworek   | 22 | 57 |
| 86.  | 49-13 | Stary Dworek   | 23 | 58 |
| 87.  | 49-13 | Stary Dworek   | 24 | 59 |
| 88.  | 49-13 | Stary Dworek   | 25 | 60 |
| 89.  | 49-13 | Stary Dworek   | 26 | 61 |
| 90.  | 49-13 | Bledzew        | 1  | 62 |
| 91.  | 49-13 | Bledzew        | 2  | 63 |
| 92.  | 49-13 | Bledzew        | 3  | 64 |
| 93.  | 49-13 | Stary Dworek   | -  | 65 |
| 94.  | 49-13 | Bledzew        | 45 | 66 |
| 95.  | 49-13 | Bledzew        | 46 | 67 |
| 96.  | 49-13 | Bledzew        | 47 | 68 |
| 97.  | 49-13 | Bledzew        | 49 | 69 |
| 98.  | 49-13 | Bledzew        | 50 | 70 |
| 99.  | 49-14 | Zemsko         | 1  | 1  |
| 100. | 49-14 | Zemsko         | 2  | 2  |
| 101. | 49-14 | Zemsko         | 3  | 3  |
| 102. | 49-14 | Zemsko         | 4  | 4  |
| 103. | 49-14 | Zemsko         | 5  | 5  |
| 104. | 49-14 | Zemsko         | 6  | 6  |
| 105. | 49-14 | Zemsko         | 7  | 7  |
| 106. | 49-14 | Zemsko         | 8  | 8  |
| 107. | 49-14 | Zemsko         | 10 | 9  |
| 108. | 49-14 | Zemsko         | 11 | 10 |
| 109. | 49-14 | Popowo         | 1  | 14 |
| 110. | 49-14 | Popowo         | 2  | 16 |
| 111. | 49-14 | Popowo         | 3  | 17 |
| 112. | 49-14 | Popowo         | 4  | 18 |
| 113. | 49-14 | Zemsko         | 9  | 19 |
| 114. | 49-14 | Zemsko         | 12 | 20 |
| 115. | 49-14 | Popowo         | 5  | 21 |
| 116. | 50-12 | Nowa Wieś      | 13 | 1  |
| 117. | 50-12 | Nowa Wieś      | 14 | 2  |
| 118. | 50-12 | Nowa Wieś      | 15 | 3  |
| 119. | 50-12 | Nowa Wieś      | 16 | 4  |
| 120. | 50-12 | Nowa Wieś      | 17 | 5  |
| 121. | 50-12 | Nowa Wieś      | 18 | 6  |
| 122. | 50-12 | Nowa Wieś      | 19 | 7  |
| 123. | 50-12 | Nowa Wieś      | 20 | 8  |
| 124. | 50-12 | Nowa Wieś      | 21 | 9  |
| 125. | 50-12 | Osiecko        | 2  | 10 |
| 126. | 50-12 | Sokoła Dąbrowa | 5  | 32 |
| 127. | 50-12 | Sokoła Dąbrowa | 6  | 33 |
| 128. | 50-12 | Sokoła Dąbrowa | 7  | 34 |
| 129. | 50-13 | Bledzew        | 41 | 2  |
| 130. | 50-13 | Bledzew        | 42 | 3  |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|      |       |                |    |    |
|------|-------|----------------|----|----|
| 131. | 50-13 | Bledzew        | 43 | 4  |
| 132. | 50-13 | Bledzew        | 44 | 5  |
| 133. | 50-13 | Chycina        | 1  | 6  |
| 134. | 50-13 | Chycina        | 2  | 7  |
| 135. | 50-13 | Chycina        | 3  | 8  |
| 136. | 50-13 | Chycina        | 4  | 9  |
| 137. | 50-13 | Chycina        | 5  | 10 |
| 138. | 50-13 | Chycina        | 6  | 11 |
| 139. | 50-13 | Chycina        | 7  | 12 |
| 140. | 50-13 | Goruńsko       | 1  | 13 |
| 141. | 50-13 | Goruńsko       | 2  | 14 |
| 142. | 50-13 | Goruńsko       | 3  | 15 |
| 143. | 50-13 | Goruńsko       | 4  | 16 |
| 144. | 50-13 | Goruńsko       | 5  | 17 |
| 145. | 50-13 | Nowa Wieś      | 1  | 18 |
| 146. | 50-13 | Sokola Dąbrowa | 1  | 1  |
| 147. | 50-13 | Sokola Dąbrowa | 2  | 19 |
| 148. | 50-13 | Sokola Dąbrowa | 3  | 20 |
| 149. | 50-13 | Sokola Dąbrowa | 4  | 21 |
| 150. | 50-13 | Bledzew        | 48 | 22 |
| 151. | 50-13 | Chycina        | 8  | 23 |
| 152. | 50-13 | Chycina        | 19 | 24 |
| 153. | 50-13 | Goruńsko       | 6  | 25 |
| 154. | 50-14 | Grądzkie       | 1  | 6  |
| 155. | 51-12 | Nowa Wieś      | 1  | 7  |
| 156. | 51-12 | Nowa Wieś      | 4  | 14 |
| 157. | 51-12 | Nowa Wieś      | 5  | 15 |
| 158. | 51-12 | Nowa Wieś      | 6  | 16 |
| 159. | 51-12 | Nowa Wieś      | 7  | 17 |
| 160. | 51-12 | Templewo       | 5  | 19 |
| 161. | 51-12 | Templewo       | 6  | 20 |
| 162. | 51-12 | Templewo       | 7  | 21 |
| 163. | 51-12 | Templewo       | 8  | 22 |
| 164. | 51-12 | Templewo       | 9  | 23 |
| 165. | 51-12 | Templewo       | 10 | 24 |
| 166. | 51-12 | Templewo       | 11 | 25 |
| 167. | 51-12 | Templewo       | 12 | 26 |
| 168. | 51-12 | Templewo       | 13 | 27 |
| 169. | 51-12 | Templewo       | 14 | 28 |
| 170. | 51-12 | Templewo       | 15 | 52 |
| 171. | 51-12 | Templewo       | 16 | 53 |
| 172. | 51-12 | Templewo       | 17 | 54 |
| 173. | 51-12 | Nowa Wieś      | 12 | 57 |
| 174. | 51-13 | Chycina        | 1  | 24 |
| 175. | 51-13 | Chycina        | 2  | 25 |
| 176. | 51-13 | Chycina        | 3  | 64 |
| 177. | 51-13 | Chycina        | 4  | 26 |
| 178. | 51-13 | Chycina        | 5  | 27 |
| 179. | 51-13 | Chycina        | 6  | 28 |
| 180. | 51-13 | Chycina        | 7  | 29 |
| 181. | 51-13 | Chycina        | 8  | 30 |
| 182. | 51-13 | Chycina        | 9  | 31 |
| 183. | 51-13 | Chycina        | 10 | 32 |
| 184. | 51-13 | Nowa Wieś      | 2  | 1  |
| 185. | 51-13 | Nowa Wieś      | 3  | 2  |
| 186. | 51-13 | Nowa Wieś      | 8  | 12 |
| 187. | 51-13 | Nowa Wieś      | 9  | 13 |
| 188. | 51-13 | Nowa Wieś      | 10 | 14 |
| 189. | 51-13 | Nowa Wieś      | 11 | 23 |
| 190. | 51-13 | Templewo       | 2  | 3  |
| 191. | 51-13 | Templewo       | 3  | 4  |
| 192. | 51-13 | Templewo       | 4  | 5  |
| 193. | 51-13 | Templewo       | 18 | 15 |
| 194. | 51-13 | Templewo       | 19 | 16 |
| 195. | 51-13 | Templewo       | 20 | 17 |
| 196. | 51-13 | Templewo       | 21 | 18 |
| 197. | 51-13 | Templewo       | 22 | 19 |
| 198. | 51-13 | Templewo       | 23 | 20 |
| 199. | 51-13 | Templewo       | 24 | 65 |
| 200. | 51-13 | Templewo       | 25 | 66 |



|      |       |          |    |    |
|------|-------|----------|----|----|
| 201. | 51-13 | Templewo | 26 | 67 |
| 202. | 51-13 | Templewo | 27 | 68 |
| 203. | 51-13 | Templewo | 28 | 69 |
| 204. | 51-13 | Templewo | 29 | 70 |
| 205. | 51-13 | Templewo | 30 | 71 |
| 206. | 51-13 | Templewo | 31 | 72 |
| 207. | 51-13 | Templewo | 32 | 73 |
| 208. | 51-13 | Templewo | 33 | 74 |
| 209. | 51-13 | Templewo | 34 | 75 |
| 210. | 51-13 | Templewo | 35 | 76 |
| 211. | 51-13 | Templewo | 36 | 77 |
| 212. | 51-13 | Templewo | 37 | 78 |
| 213. | 51-13 | Templewo | 38 | 79 |
| 214. | 51-13 | Templewo | 39 | 80 |
| 215. | 51-13 | Templewo | 40 | 81 |
| 216. | 51-13 | Templewo | 41 | 82 |
| 217. | 51-13 | Templewo | 42 | 83 |
| 218. | 51-13 | Templewo | 43 | 84 |
| 219. | 51-13 | Templewo | 44 | 85 |
| 220. | 51-13 | Templewo | 45 | 86 |
| 221. | 51-13 | Templewo | 46 | 91 |

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Bledzew na lata 2020-2023

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium zlokalizowane jest 1 stanowisko archeologiczne: Bledzew st. 9, AZP 49-13/6, ślad osadnictwa kultury przeworskiej.

#### 4.4. Program opieki nad zabytkami

Gmina Bledzew posiada „Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Bledzew na lata 2020-2023”. Do głównych celów programu należą:

- włączenie problemów ochrony zabytków do systemu zadań strategicznych, wynikających z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju;
- uwzględnienie uwarunkowań ochrony zabytków, w tym krajobrazu kulturowego i dziedzictwa archeologicznego, łącznie z uwarunkowaniami ochrony przyrody i równowagi ekologicznej;
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania;
- wyeksponowanie poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego;
- podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych oraz wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad zabytkami;
- określenie warunków współpracy w właścicielami zabytków, eliminujących sytuacje konfliktowe związane z wykorzystaniem tych zabytków;
- podejmowanie przedsięwzięć umożliwiających tworzenie miejsc pracy związanych z opieką nad zabytkami.

W programie wyznaczono dwa priorytety, kierunki działań oraz zadania. Zostały one sformułowane w perspektywie wieloletniej i wykraczają często poza czteroletni okres obowiązywania dokumentu. Możliwy jest podział realizacji zadań na podokresy w powiązaniu z ustawowym obowiązkiem złożenia po dwóch latach przez władze gminy sprawozdania z częściowego wykonania programu.

- 1) Priorytet I: Podjęcie działań mających na celu podniesienie atrakcyjności krajobrazu kulturowego gminy na potrzeby edukacyjne, społeczne i turystyczne:
  - a) Przyjęcie zarządzeniem Wójta Gminy Bledzew gminnej ewidencji zabytków, która zostanie następnie umieszczona na stronie internetowej Gminy Bledzew:
    - współpraca oraz wspieranie działań instytucji oraz organizacji turystycznych w zakresie ustalenia potrzeb rozwoju bazy turystycznej i propagowania walorów gminy oraz rozwinięcia informacji turystycznej w miejscach najliczniej uczęszczanych przez turystów,
    - oznaczenie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz cmentarzy poprzez umieszczenie tablic informacyjnych, tablic zawierających historię obiektu,



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDEZEW

- oznakowanie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wraz ze zdjęciami, w Systemie Informacji Przestrzennej gminy Bledzew,
  - uaktualnienie uchwały w sprawie zasad udzielania dotacji z budżetu gminy na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane obiektów wpisanych do rejestru zabytków, uwzględniające obowiązujące przepisy dające możliwość dotowania także obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - współpraca z sąsiednimi samorządami w celu włączenia lokalnych szlaków turystycznych w system ponadregionalny,
  - przyjęcie przez Radę Gminy Gminnego programu opieki nad zabytkami oraz okresowe monitorowanie jego realizacji poprzez systematyczne opracowanie sprawozdań z realizacji GPOnZ,
  - merytoryczna pomoc właścicielom zabytków w tworzeniu wniosków aplikacyjnych o przyznanie środków na odnowę zabytku z funduszy unijnych, budżetu państwa oraz dotacji samorządowych;
- b) Zahamowanie procesu degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania:
- utrzymanie obiektów zabytkowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym oraz prowadzenie prac remontowo - konserwatorskich przy obiektach zabytkowych, stanowiących własność gminy oraz dofinansowanie prac rewaloryzacyjnych przy obiektach niebędących własnością gminy,
  - zadania dla gminnej ewidencji zabytków: zakładanie nowych kart adresowych dla zabytków dotychczas nierozpoznanych i nie uwzględnionych w ewidencji, a istotnych dla obrazu dziedzictwa kulturowego na terenie gminy, systematyczne uzupełnianie kart adresowych o uzyskane nowe dane i aktualizowaną w przypadku zmian w wyniku rozbiórek i remontów dokumentację fotograficzną, skreślenia z ewidencji obiektów nieistniejących oraz takich, które utraciły cechy zabytkowe w wyniku modernizacji; wszelkie działania przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają opiniowania, uzgodnienia lub pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - prowadzenie okresowych kontroli stanu zachowania obiektów zabytkowych: stanowiących własność gminy, w celu wytypowania najbardziej zagrożonych, wymagających niezbędnych remontów, na tej podstawie opracowanie planu remontów w ścisłym porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - wspieranie lub prowadzenie prac porządkowych na terenach zabytkowych parków oraz cmentarzach znajdujących się na terenie gminy, po uprzednim zaopiniowaniu zakresu prac i użytych metod z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- c) Podejmowanie działań mających na celu podnoszenie kwalifikacji pracowników Urzędu Gminy:
- podnoszenie poziomu wyszkolenia pracowników Urzędu Gminy zatrudnionych w sferze ochrony dziedzictwa kulturowego, poprzez przeprowadzanie odpowiednich szkoleń, delegowanie pracowników na szkolenia;
- d) Działania organizacyjne związane z ochroną zabytków i dziedzictwa kulturowego:
- korelowanie zapisów gminnej ewidencji zabytków z zapisami w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy.
  - prowadzenie monitoringu możliwości pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych, w tym również z różnych programów i inicjatyw europejskich, przeznaczonych na działania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego.
- 2) Priorytet II: Promocja dziedzictwa kulturowego i edukacja służąca budowaniu tożsamości kulturowej mieszkańców gminy Bledzew:
- a) Rozbudzenie i pogłębianie w mieszkańcach dumy z tradycji historycznych gminy:
- organizowanie wystaw, spotkań na temat historii regionu, dawnego i dzisiejszego krajobrazu kulturowego, zabytków,



- coroczne opracowanie kompleksowego programu imprez kulturalnych, rekreacyjnych i sportowych na terenie gminy,
- upowszechnianie informacji na temat dobrych praktyk konserwatorskich,
- organizacja gminnego konkursu na najlepszego użytkownika obiektu zabytkowego;
- b) Popularyzowanie wiedzy o regionalnym dziedzictwie kulturowym gminy:
  - zapoznanie mieszkańców z zagadnieniami dotyczącymi gminnej ewidencji zabytków oraz przybliżenie skutków prawnych z tym związanych,
  - stworzenie „vademecum” poświęconego zabytkom dla właścicieli obiektów zabytkowych dotyczącego prac i obowiązków, gdzie zostaną określone także warunki współpracy z właścicielami,
  - wydawanie i wspieranie publikacji, folderów promocyjnych, przewodników poświęconych problematyce dziedzictwa kulturowego gminy,
  - nagłaśnianie, promowanie i informowanie lokalnej społeczności, o ważnych odkryciach konserwatorskich i archeologicznych, w celu budowania tożsamości historycznej oraz kreowania właściwych zachowań wobec dziedzictwa kulturowego,
  - wspieranie działań i ścisła współpraca z organizacjami pozarządowymi działającymi w sferze ochrony zabytków,
  - wspieranie edukacji młodzieży szkolnej poprzez organizowanie dla niej: konkursów szkolnych popularyzujących historię gminy oraz jego zabytki, wystaw, wycieczek itp.,
  - współpraca gminy ze związkami wyznaniowymi będącymi właścicielami i zarządcami zabytków sakralnych (kościół, cmentarze), umożliwiającą wspieranie ich działań przy podejmowaniu niezbędnych prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych,
  - podjęcie współpracy z instytucjami wprowadzającymi dodatkowe oznakowania obiektów zabytkowych na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych, w celu informowania i ułatwiania dojazdu do tych obiektów.

#### 5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) Sejmiki poszczególnych województw uchwalą audyty krajobrazowe w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy. Aktualnie na obszarze województwa lubuskiego nie obowiązują audyty krajobrazowe.

#### 6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia

##### 6.1. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe i ich wyposażenie to jeden z podstawowych warunków poziomu i jakości życia mieszkańców. W 2016 roku gminie Bledzew zlokalizowanych było 1 399 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 5 896 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 80,48 m<sup>2</sup> (tab. 6.1.1). Do roku 2020 nastąpił kolejny wzrost substancji mieszkaniowej z przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania wynoszącą 81,00 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w roku 2020 wynosiła 26,7 m<sup>2</sup> (dla porównania w roku 2016 wynosiła 25,4 m<sup>2</sup>).

Tab. 6.1.1. Zasoby mieszkaniowe w latach 2001-2020

| Zasoby mieszkaniowe | 2001  | 2006  | 2011  | 2016  | 2020 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| mieszkania          | 1 378 | 1 356 | 1 383 | 1 399 | 1411 |
| izby                | 5 336 | 5 620 | 5 801 | 5 896 | 5960 |



|   |        |         |         |         |         |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|
| powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup> | 99 675 | 103 704 | 110 233 | 112 593 | 114 288 |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Analizując stopień wyposażenia mieszkań w gminie Bledzew w 2016 roku w podstawowe instalacje (wodociąg, ustęp splukiwany, łazienka, centralne ogrzewanie) sytuacja przedstawia się stosunkowo korzystnie. Stan zwodociągowania obejmuje 98,50% mieszkań (w kraju 96,79%). Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie stanowią 71,19% ogółu mieszkań w gminie (w kraju 82,12%). Ponad 90% mieszkań wyposażona jest w sanitariaty (92,07% mieszkań w gminie posiada łazienkę i 96,14% mieszkań posiada ustęp splukiwany). Długość czynnej sieci gazowej Przedsiębiorstwa EWE energia Sp. z o.o. na koniec 2022 r. wynosiła 21.902 mb dla 76 szt. przyłączy gazowych.

## 6.2. Administracja

Wieś Bledzew wyposażona jest w większość usług charakterystycznych dla ośrodka gminnego, do których w zakresie administracji należą:

- Urząd Gminy Bledzew,
- Gospodarczy Bank Spółdzielczy Międzyrzecz Oddział Bledzew,
- Urząd Pocztowy.

W zakresie administracji wieś gminna zapewnia mieszkańcom prawidłowy poziom usług.

## 6.3. Opieka medyczna i socjalna

Podstawową opiekę medyczną mieszkańcom gminy świadczy Centrum Medyczne w Bledzewie. W zakresie leczenia specjalistycznego i szpitalnego ludność gminy korzysta z placówek zlokalizowanych w Międzyrzeczu, Skwierzynie, Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze. Jedynie w mniejszych ośrodkach wiejskich stan opieki medycznej można uznać za utrudniony. Zaopatrzenie w zakresie środków medycznych pełni jedna apteka i jeden punkt apteczny. Opieką socjalną zajmuje się Gminy Ośrodek Pomocy Społecznej w Bledzewie.

## 6.4. Oświata i wychowanie

Na terenie gminy funkcjonują dwie szkoły podstawowe w Bledzewie i Templewie, gminne przedszkole w Bledzewie i punkty przedszkolne w Nowej Wsi i Osiecku. Do szkół podstawowych w 2016 roku uczęszczało łącznie 226 uczniów, a do gimnazjum 89 uczniów. W związku z wprowadzeniem reformy oświatowej z dniem 1 września 2017 r. dotychczasowe Gimnazjum w Bledzewie zakończyło działalność.

Na terenie gminy nie znajdują się obiekty szkolnictwa średniego i wyższego. Po ukończeniu szkoły gimnazjalnej młodzież uczęszcza do szkół średnich, przede wszystkim w Skwierzynie i Międzyrzeczu.

## 6.5. Zróżnicowanie i dostępność usług

Gmina Bledzew nie dysponuje zbyt dużą ofertą usług, są to głównie usługi podstawowe. Zróżnicowana jest także ich dostępność. Najwyższy stopień dostępności do usług istnieje na terenie miejscowości gminnej, w pozostałych jednostkach osadniczych ogranicza się do możliwości zaspokojenia usług podstawowych.

## 6.6. Kultura, sport, turystyka i rekreacja

W zakresie działalności kulturalnej główną rolę na terenie gminy pełni Gminna Biblioteka Publiczna w Bledzewie. Podstawowym zadaniem placówki jest zaspokajanie potrzeb czytelniczych oraz upowszechnianie wiedzy i rozwoju kultury mieszkańców gminy Bledzew. Gminna Biblioteka Publiczna posiada także swoje filie w Goruńsku, Templewie i Sokolej Dąbrowie.

Mieszkańcy gminy Bledzew w celach rekreacyjnych mogą korzystać z sali gimnastycznej przy szkole podstawowej w Bledzewie. Sala gimnastyczna dysponuje pełnowymiarowym boiskiem do piłki



ręcznej z możliwością podziału parkietu na 3 sektory. Uzupełnieniem bazy sportowej jest ponadto stadion w Bledzewie i boisko w Zemsku. Na terenie gminy funkcjonuje ponadto Gminny Klub Sportowy w Bledzewie.

Funkcje turystyczno-wypoczynkowe koncentrują się przede wszystkim w rejonie jezior położonych we wschodniej części gminy. Wśród nich wymienić należy: Jezioro Chycina z leśnym polem biwakowym oraz ośrodkiem szkoleniowym Akademii Wychowania Fizycznego w Poznaniu dysponującym pełnym zapleczem do uprawiania sportów wodnych, Jezioro Cisie (Czyste), Zalew Bledzewski położony malowniczo wśród wysokich, zalesionych skarp z atrakcją turystyczną w postaci elektrowni wodnej z 1911 r. oraz ośrodkiem wypoczynkowym. Tereny rekreacyjne zlokalizowane są ponadto nad Jeziorem Długim. Wszystkie te akweny wodne są bogate w ryby, a tereny położone wokół nich doskonale nadają się do uprawiania turystyki.

Ważną atrakcją turystyczną gminy jest północny odcinek Międzyrzeckiego Rejonu Umocnień, który w czasie trwania II Wojny Światowej miał stanowić podstawową część umocnień wschodniej części III Rzeszy. Najciekawszą fortyfikacją położoną na terenie gminy są pancernie grupy warownej Ludendorff w rejonie Starego Dworku, w postaci sześciu bunkrów połączonych w jedną całość, usytuowanych na szczycie stromej skarpy nad Obrą. Innymi obiektami obronnymi wchodzącymi w skład MRU, a położonymi na terenie gminy, jest most obrotowy w Starym Dworku oraz most uchylno-przesuwny (rolkowy) na kanale Obry w Bledzewie.

Przez obszar gminy Bledzew przebiega ponadto kilka szlaków turystycznych:

- Szlak turystyczny I Skwierzyna – Lubniewice: odcinek I Skwierzyna – Bledzew 15,9 km. Szlak przechodzi przez Stary Dworek – Leśniczówkę, wzdłuż malowniczych meandrów rzeki Obry, obok ruin bunkrów z czasów II wojny światowej i ciągu stawów hodowlanych docierając do Bledzewa od strony północnej; odcinek II odcinek Bledzew – Lubniewice 14,6 km. Szlak ciągnie się z Bledzewa drogą polną, aż do wsi Osiecko – Pniewo przebiegając obok dawnego folwarku dworskiego i zabudowań starego młyna. Następnie drogami leśnymi dociera do zabudowań Lubniewic.
- Szlak turystyczny II Skwierzyna – Międzyrzecz. Początek szlaku pokrywa się za szlakiem pierwszym, a w Bledzewie skręca się do Chyciny i wzdłuż jeziora Długiego ciągnie się przez Zamostowo do Międzyrzecza.
- Szlak turystyczny III Międzyrzecz – Bledzew – Międzyrzecz. Jest to najdłuższy szlak pieszy wśród opisanych. Długość jego trasy wynosi 58 km. Zaczyna się w Międzyrzeczu następnie dochodzi do Ośrodka Wypoczynkowego w Głębokim, stąd drogami śródleśnymi dochodzi do wsi Gorzyca, następnie wzdłuż Zalewu Bledzewskiego prowadzi do Bledzewa. Z Bledzewa drogami wśród pól i lasów dochodzi do wsi Goruńsko, a następnie do wsi Chycina położonej nad malowniczym jeziorem o takiej samej nazwie. Z Chyciny poprzez Kursko Stare i wieś Pieski dochodzi do wsi Kęszyca i wsi Nietoperek. Następnie przez Bobowicko wraca do Międzyrzecza.

Wśród pozostałych szlaków przebiegających przez obszar gminy wymienić należy: Europejski Szlak Rowerowy R-1 i Europejski Szlak Cystersów, który jest ściśle związany z obecnością cystersów na tych ziemiach od XIII w., Europejski Szlak Pieszy E-11 i jeden z najpiękniejszych szlaków kajakowych w kraju, którego kierunek i bieg wyznacza rzeka Obra, wzdłuż której zlokalizowane są przystanie kajakarskie (np. w Starym Dworku i Bledzewie).

## **7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

### **7.1. Zagrożenie powodziowe**

W granicach gminy Bledzew obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi obejmują przede wszystkim łąki i pastwiska.

Dla rzeki Obry, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia



powodziowego obszar gminy Bledzew częściowo położony jest na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat). Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na podstawie analizy map zagrożenia powodziowego stwierdza się, że tereny objęte zmianą nr 3 Studium położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

### 7.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

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

Na terenie objętym zmianą nr 3 Studium nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### 7.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego

Za bezpieczeństwo publiczne w gminie Bledzew odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Międzyrzeczu. Najbliższy Komisariat Policji znajduje się Skwierzynie.

W gminie funkcjonują jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Bledzewie, Popowie, Chycinie, Osiecku, Nowej Wsi, Sokoli Dąbrowie i Goruńsku i Templewie, które zabezpieczają cały obszar gminy.

## 8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Bledzew

Dla oceny uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy przeprowadzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem prognozy demograficznej, oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### 8.1. Analiza ekonomiczna

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat odnotowano systematyczny wzrost dochodów Gminy Bledzew, które w 2016 r. osiągnęły poziom 17 795 082,76 zł. Na dochód ogółem składają się dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach. W roku 2021 odnotowano blisko dwukrotnie większy wzrost w budżecie po stronie dochodów aniżeli w roku 2016, w tym także po stronie dochodów własnych. Subwencja ogólna natomiast w strukturze dochodów w roku 2021 w porównaniu do roku 2016 wzrosła o 38%. Przedmiotowe potwierdza potencjał finansowy oraz znaczne możliwości finansowe w kreowaniu dochodów.

Tab. 8.1.1. Dochody ogólne w latach 2006-2021

| Kategoria dochodu | 2006             | 2011             | 2016             | 2021             |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Dochody ogółem    | 11 260 841,34 zł | 13 119 807,08 zł | 17 795 082,76 zł | 32 952 599,03 zł |
| Dochody własne    | 4 679 190,58 zł  | 5 647 959,14 zł  | 7 229 012,52 zł  | 15 156 891,88 zł |
| Subwencja ogólna  | 3 044 937,00 zł  | 3 719 119,00 zł  | 4 086 522,00 zł  | 6 665 081,00 zł  |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.



Subwencje ogólne są przekazywane przez organy państwowe na zadania własne gmin i stanowią, łącznie z dochodami własnymi, podstawę do planowania wydatków budżetowych na dany rok. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Gminy Bledzew.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 ze zmianami) źródłami dochodów gminy mogą być:

- 1) wpływy z podatków:
  - od nieruchomości,
  - rolnego,
  - leśnego,
  - od środków transportowych,
  - dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej
  - od spadków i darowizn,
  - od czynności cywilnoprawnych;
- 2) wpływy z opłat:
  - skarbowej,
  - targowej,
  - miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów,
  - reklamowej,
  - eksploatacyjnej,
  - innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

W strukturze dochodów własnych Gminy Bledzew największy udział mają wpływy z podatku od nieruchomości, udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa – podatek dochodowy od osób fizycznych oraz wpływy z podatku rolnego. W analizowanym zmniejszył się udział wpływów z podatku od nieruchomości, który w 2006 r. wynosił 51,94%, w 2010 r. – 48,28%, a w 2016 r. – 45,99%, wzrósł natomiast udział dochodów osiąganych z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, które w 2006 r. stanowiły 13,88% dochodów własnych gminy, w 2011 r. – 18,59%, a w 2016 r. – 21,86%. Odnotowano również wzrost udziału podatku rolnego w strukturze dochodów własnych z 8,95% w 2006 r. poprzez 7,99% w 2011 r. do 9,47% w 2016 r. Na przestrzeni lat 2016 – 2021 odnotowywano kolejny wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, podatku dochodowego od osób fizycznych podatku od czynności cywilnoprawnych czy też wpływy na dofinansowanie zadań własnych – inwestycyjnych z różnych programów pomocowych.

Wydatki Gminy Bledzew związane są z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 6 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami), wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 7, zadania własne zaspakajające zbiorowe potrzeby wspólnoty.

Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego podzielić można pod względem przeznaczenia na dwie duże grupy:

- wydatki bieżące – związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,
- wydatki inwestycyjne – służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

**Tab. 8.1.2. Wydatki w latach 2006-2021**

| Wydatki              | 2006             | 2011             | 2016             | 2021             |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Wydatki ogółem       | 11 295 252,69 zł | 12 697 265,80 zł | 16 360 991,56 zł | 31 494 216,61 zł |
| Wydatki bieżące      | b.d.             | 11 903 678,99 zł | 15 878 296,35 zł | 19 705 258,57 zł |
| Wydatki inwestycyjne | 1 548 079,89 zł  | 793 586,81 zł    | 482 695,21 zł    | 11 788 958,04 zł |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.



W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki przeznaczone na szeroko rozumianą pomoc społeczną, które od kilkunastu lat systematycznie rosną. Drugą co do wielkości grupę wydatków bieżących stanowią wydatki na administrację publiczną, a kolejna grupa wydatków budżetowych związana jest wydatkami na oświatę (tab. 8.1.3).

Tab. 8.1.3. Wydatki bieżące w latach 2006-2021

| Kategoria wydatków      | 2006 | 2011            | 2016            | 2021            |
|-------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Oświata i wychowanie    | b.d. | 34 959,49 zł    | 51 091,86 zł    | 72 723,81 zł    |
| Pomoc społeczna         | b.d. | b.d.            | 6 258 521,13 zł | 7 451 126,08 zł |
| Administracja publiczna | b.d. | 1 400 444,92 zł | 1 636 301,21 zł | 1 986 019,16 zł |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Powyższe dane wskazują na znaczny wzrost dochodów i wydatków Gminy Bledzew w okresie ostatniego piętnastolecia. Istotnym czynnikiem sprzyjającym rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy Bledzew jest znaczna dynamika wydatków inwestycyjnych w ostatnim piętnastoleciu. W roku 2021 udział ten był większy o ok. 11,3 mln aniżeli w roku 2016.

W związku z powyższym uruchamianie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno wynikać z możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i dostępności usług publicznych. Jako lokalizacje dla nowych terenów pod zainwestowanie wskazuje się miejsca o potencjale turystycznym czy też atrakcyjne pod kątem zamieszkania (kulturowym, wizualnym, bliskością do miejsca pracy czy też wypoczynku). Jednocześnie nowe inwestycje powinny stać się źródłem nowych dochodów budżetowych gminy, przede wszystkim w zakresie podatków od nieruchomości oraz udziału w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa.

## 8.2. Analiza środowiskowa

### 8.2.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej

#### Rzeźba terenu

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach tereny przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równoległe do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie form wydmych i rynien jeziornych. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych. Takiemu kierunkowi zagospodarowania sprzyja ich obecne użytkowanie.

#### Budowa geologiczna

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują przede wszystkim grunty mineralne



rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwartym i twaroplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków wodnych.

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy trzy udokumentowane złoża kopalin, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

### *Gleby*

Pokrywą glebową na obszarze gminy Bledzew należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby dość niskiej jakości – V i VI klasy bonitacyjnej (stanowiące około 40% wszystkich gleb). Oprócz nich występują także, w dużej ilości, gleby klasy IV (38,3% wszystkich gruntów) oraz gleby klasy III (21,6%).

Powyższe uwarunkowania stanowią istotną barierę dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze. Wskazać należy, iż wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych, a tym samym wyłączenie z produkcji rolnej gruntów najlepszej jakości, będzie wymagało przeprowadzenia postępowań administracyjnych poprzedzonych uzyskaniem zgody Ministra Rolnictwa. Stosunkowo niewielki areał użytków rolnych o istotnej wartości produkcyjnej na terenie gminy sprawia, że w działaniach planistycznych powinno się dążyć do maksymalnego ich zachowania.

Na terenach rolnych zagrożonych erozją wodną w stopniu intensywnym (spadki ponad 6°) należy stosować zabiegi agrotechniczne zmierzające do zwiększenia retencyjności gleby i zmniejszenia spływów powierzchniowych przez stosowanie orek wzdłuż warstwic, odpowiednie zmianowanie i dobór roślin uprawnych oraz niektóre zabiegi fitomelioracyjne. Erozji wietrznej przeciwdziałają natomiast zalesienia, wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i specjalnych pasów wiatrochronnych.

### *Wody powierzchniowe*

Sieć wodna gminy Bledzew należy głównie do zlewni rzeki Obry. Na terenie gminy Bledzew płynie także struga Jordanka, która wpływa do Obry na wysokości Bledzewa. Przez południową część gminy przepływa natomiast Jeziorna Struga. Rzeka Obra przepływa przez Bledzew i Stary Dworek. Reżim hydrauliczny rzeki jest bardzo wyrównany, ponieważ przepływa przez wiele jezior, które działają jako zbiorniki retencyjne. Drugim elementem sieci hydrograficznej omawianego obszaru, niezmiernie atrakcyjnym dla turystyki, są jeziora. Obrzański kompleks jezior położony jest w długiej rynnie o kierunku południowym, przez którą płynie z południa ku północy Obra. W gminie Bledzew z większych jezior wymienić należy: jezioro Chycina i jezioro Długie. Zalew Bledzewski – sztuczne jezioro powstałe w wyniku zbudowania zapory wodnej dla elektrowni w Bledzewie. Ponadto występują mniejsze bardzo malownicze jeziora otoczone lasami, wymienić tu należy jezioro Lipawki i jezioro Cisie.

Zarówno niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym stanowią istotne ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych. Podnoszenie produkcji rolnej powoduje drenaż, odwodnienie i przekształcenia obszarów podmokłych, podobnie jak całych dolin rzecznych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe.



W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (osadniczej, rolniczej, przemysłowej, rekreacyjnej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja istniejących oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

#### *Wody podziemne*

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytkie zaleganie wpływa na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudniają posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczoną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie dolin rzecznych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.) Bardziej korzystne warunki występują na obszarach równinnych (od 2 do 5 m p.p.t.).

#### *Klimat i stan sanitarny powietrza*

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenu oraz bytowania człowieka.

Średnioroczne stężenie tlenków azotu, dwutlenku siarki i ozonu, stanowiące podstawę oceny stanu powietrza w strefie lubuskiej pod kątem ochrony roślin nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych poziomów na terenie gminy.

W świetle kryteriów oceny powietrza pod kątem ochrony zdrowia w strefie lubuskiej, nie wykazano przekroczeń dopuszczalnego poziomu dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla, ołowiu, benzenu, pyłu PM<sub>2,5</sub> oraz poziomu docelowego arsenu, kadmu, niklu, ołowiu. Stwierdzono jedynie przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM<sub>2,5</sub> i PM<sub>10</sub>, poziomu docelowego benzo(a)pirenu oraz poziomu docelowego i poziomu celu długoterminowego ozonu, przy czym dane te należy odnosić do całej strefy lubuskiej. Wzrost zanieczyszczenia powietrza w podanym zakresie należy traktować jako problem lokalny, związany z procesami spalania w sektorze komunalno-bytowym (tzw. niska emisja). Pył zawieszony wykazuje bowiem wyraźny wzrost stężeń w sezonie zimnym, a przekroczenia ustalonych norm jakości powietrza dotyczą wyłącznie 24-godzinnych poziomów substancji.

Znaczące zanieczyszczenie powietrza na terenie gminy uznano za mało prawdopodobne. Jedynie okresowo na terenach zabudowy wiejskiej, zwłaszcza w sezonie grzewczym, a także w sąsiedztwie tras komunikacyjnych i zakładów przemysłowych możliwy jest wzrost zanieczyszczenia powietrza. Tereny te stanowią także źródło potencjalnego zagrożenia hałasem. Uwarunkowania te wpływają na konieczność uwzględnienia w działaniach planistycznych tworzenia szerokich stref buforowych pomiędzy zabudową mieszkaniową a szlakami komunikacyjnymi i terenami produkcyjnymi. Rozwój jednostek osadniczych powinien odbywać się ponadto poza dnami dolin i zagłębień jeziornych, które najbardziej narażone są na inwersje termiczne.

Klimat lokalny gminy uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach wysoczyznowych. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. Jedynie w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych mogą występować małokorzystne warunki termiczno-wilgotnościowe. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny.

#### **8.2.2. Możliwości rozwoju i ograniczenia dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów**

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny gminy Bledzew, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji



związanych z nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę.

#### *Funkcja mieszkaniowa*

Zabudowę mieszkaniową należy realizować przede wszystkim w obrębie miejscowości o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Preferowane tereny do rozwoju tej funkcji to obszary zwartej zabudowy, a także w lokalizacjach określonych na załączniku nr 3 studium „Kierunki”. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej.

Ponadto należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.

#### *Funkcja zagrodowa*

Zabudowę zagrodową należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.

#### *Funkcja rekreacyjna*

Największe predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnej posiada wschodnia część gminy w rejonie obrzańkiego kompleksu jezior, w tym w szczególności w rejonie jeziora Chycina, Jeziora Długiego, jeziora Cisie i Zalewu Bledzewskiego oraz nad rzeką Obrą w Bledzewie i Starym Dworku.

Rozwój funkcji rekreacyjnych musi uwzględniać ograniczanie negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody. Przede wszystkim wskazuje się na konieczność ochrony wód przed zanieczyszczeniem poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej.

#### *Funkcja przemysłowa*

Na terenie gminy Bledzew funkcje produkcyjne zlokalizowane są punktowo w różnych częściach gminy. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach dziś zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

#### **8.2.3. Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska**

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych: obszary dolin rzecznych i mniejszych cieków wodnych – korytarze ekologiczne, jeziora i sztuczne zbiorniki wodne, lasy, łąki i pastwiska.

Z zainwestowania należy wyłączyć doliny cieków wodnych i rynny jeziorne, które powinny łączyć się bez przeszkód z dolinami na terenach sąsiadujących z gminą i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Gospodarka rolna powinna być prowadzona przy ograniczonym stosowaniu nawozów sztucznych i środków ochrony roślin.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami pasów technologicznych. Z zainwestowania wyłączają się także strefy kontrolowane gazociągów. Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg i linii kolejowych charakteryzujących się największym natężeniem ruchu gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.



#### 8.2.4. Ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

##### 1. Tereny wyłączone z zabudowy

- 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
  - rzeki, mniejsze ciekі, rowy stałe lub okresowe,
  - zbiorniki wodne,
  - tereny podmokłe, zabagnione,
  - tereny leśne i większe zadrzewienia,
  - tereny łąk pełniących funkcje ekologiczne;
- 2) ze względu na ochronę prawną:
  - tereny zabytkowych parków,
  - tereny cmentarzy,
  - pomniki przyrody,
  - użytki ekologiczne.

##### 2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- 3) ze względu na funkcje ekologiczne i ochronę prawną terenów przyrodniczych:
  - tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „8B-Dolina Jeziornej Strugi” i Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”;
- 4) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
  - tereny wzdłuż drogi ekspresowej S3,
  - tereny wzdłuż drogi krajowej nr 24,
  - tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 137,
  - tereny wzdłuż linii kolejowych nr 364 i 367,
  - tereny wzdłuż linii najwyższych napięć i linii wysokiego napięcia,
  - tereny wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
  - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
- 6) ze względu na zagrożenie powodzią i osuwiskami:
  - tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych;
- 7) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
  - tereny udokumentowanych złóż kopalin.
- 8) ze względu na działalność rolniczą:
  - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie w swych strefach peryferyjnych do rozwoju zabudowy zagrodowej.

##### 3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:

- 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków luźnych i gliniastych) o dużym zróżnicowaniu warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych, korzystne dla zabudowy z ograniczeniami,
- 2) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków gliniastych i glin), o warunkach gruntowo-wodnych umożliwiającym zainwestowanie oraz stosunkowo korzystnych warunkach geotechnicznych,
- 3) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piaszczysto-żwirowych), bez ograniczeń



- geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy,
- 4) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji,
  - 5) tereny leśne, zlokalizowane w północnej części gminy, oddalone od terenów objętych ochroną akustyczną, predysponowane do lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Analiza jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego wskazuje na istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego gminy. Prowadzona od wielu lat intensywna gospodarka rolna w sposób decydujący wpłynęła na środowisko naturalne gminy. Stopień degradacji poszczególnych komponentów jest nieznaczny. Niewielkie pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego wynika z lokalnej emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych z indywidualnych palenisk domowych, zakładów produkcyjno-usługowych oraz emisji spalin ze środków transportu wzdłuż najbardziej uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Nieznaczne pogorszenie stanu wód powierzchniowych jest wynikiem zrzutu ścieków, przede wszystkim pochodzących z gospodarstw domowych.

Powyższe uwarunkowania stwarzają pewne ograniczenia dla rozwoju przestrzennego. Przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest jednak uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, a zwłaszcza lasów, trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych oraz terenów rolniczych najwyższych klas bonitacyjnych. Szczególne znaczenie ma ponadto konieczność ochrony wód i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej.

W obecnym stanie prawnym, uniemożliwiającym rozwój elektrowni wiatrowych na terenach rolniczych, występująca na terenie gminy Bledzew duża ilość terenów leśnych, oddalona od terenów objętych ochroną akustyczną, stanowi dogodne warunki do rozwoju tego rodzaju odnawialnych źródeł energii.

### 8.3. Analiza społeczna

#### 8.3.1. Liczba i rozmieszczenie ludności

Gmina Bledzew należy do obszarów słabo zaludnionych na tle powiatu międzyrzeckiego. Gęstość zaludnienia kształtuje się znacznie poniżej średniej przypadającej dla powiatu i w 2021 roku wynosiła 17 osób/km<sup>2</sup> (średnia dla powiatu międzyrzeckiego to 42 osoby/km<sup>2</sup>). Gęstość zaludnienia w gminie Bledzew jest ponadto zdecydowanie niższa od średniej dla województwa (73 osób/km<sup>2</sup>) i od średniej krajowej (122 osoby/km<sup>2</sup>).

Analizując gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni ostatnich 15 lat obserwujemy niewielką tendencję spadkową (tab. 8.3.1.1).

**Tab. 8.3.1.1. Gęstość zaludnienia**

| Nazwa               | 2006 | 2011 | 2016 | 2021 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Polska              | 122  | 123  | 123  | 122  |
| woj. lubuskie       | 72   | 73   | 73   | 73   |
| powiat międzyrzecki | 42   | 42   | 42   | 41,5 |
| gmina Bledzew       | 19   | 19   | 18   | 17   |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Gminę Bledzew pod koniec 2016 roku zamieszkiwało 4 635 osób, w tym 2 215 kobiet (tj. 49,89% ogółu ludności) i 2 305 mężczyzn (odpowiednio 50,11%). Analizując lata 2001-2016 obserwujemy systematyczny, niewielki spadek liczby ludności na terenie gminy (tab. 8.3.1.2). Na przestrzeni lat 2016 – 2021 odnotowano kolejny niewielki spadek w dynamice liczby ludności.

**Tab. 8.3.1.2. Liczba ludności w wybranych latach**

| Liczba ludności | 2001  | 2006  | 2011  | 2016  | 2021  |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ogółem          | 4 662 | 4 635 | 4 591 | 4 440 | 4 210 |



|           |       |       |       |       |      |
|-----------|-------|-------|-------|-------|------|
| Kobiety   | 2 292 | 2 292 | 2 286 | 2 215 | 2114 |
| Mężczyźni | 2 370 | 2 343 | 2 305 | 2 225 | 2096 |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

W analizowanym okresie występowała liczebna przewaga mężczyzn nad kobietami, co znalazło odzwierciedlenie we wskaźniku feminizacji, określającym liczbę kobiet przypadającą na 100 mężczyzn. W roku 2006 wskaźnik ten wynosił 98 kobiety na 100 mężczyzn (tab. 8.3.1.3). Odpowiednio dla kraju wskaźnik ten wynosił 107, dla województwa – 106, a dla powiatu – 103. W kolejnych latach na terenie gminy obserwowano niewielki wzrost wartości wskaźnika. Niższy wskaźnik feminizacji jest charakterystyczny dla obszarów wiejskich, gdzie w większym stopniu skupione są miejsca pracy typowe dla mężczyzn (rolnictwo). Występujące obecnie na terenie gminy niemalże zrównanie liczby kobiet i mężczyzn świadczy o stosunkowo stabilnej strukturze demograficznej obszaru.

Tab. 8.3.1.3. Wskaźnik feminizacji w wybranych latach

| Nazwa               | 2006 | 2011 | 2016 | 2021 |
|---------------------|------|------|------|------|
| Polska              | 107  | 107  | 107  | 107  |
| woj. lubuskie       | 106  | 105  | 105  | 106  |
| powiat międzyrzecki | 103  | 102  | 103  | 103  |
| gmina Bledzew       | 98   | 99   | 100  | 101  |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Z powyższej tabeli wynika, że wskaźnik feminizacji na terenach wiejskich gminy Bledzew jest jednak niższy w porównaniu z innymi jednostkami. W powiecie, województwie i w kraju, gdzie brano pod uwagę średnie z terenów wiejskich i miejskich, wskaźnik ten utrzymuje się na wyższym i niemal niezmiennym poziomie.

### 8.3.2. Ruch naturalny ludności

W gminie Bledzew w latach 2006-2016 odnotowano spadek wartości wskaźnika urodzeń żywych na 1000 ludności (tab. 8.3.2.1). Wskaźnik ten w 2016 roku wynosił 7,86 i był niższy od średniej dla powiatu (9,95), województwa (9,57) i średniej krajowej (9,95). W roku 2021 dynamika urodzeń żywych charakteryzowała się także ujemnym bilansem.

Tab. 8.3.2.1. Urodzenia żywe na 1000 ludności w wybranych latach

| Nazwa               | 2006  | 2011  | 2016 | 2021 |
|---------------------|-------|-------|------|------|
| Polska              | 9,81  | 10,08 | 9,95 | 8,69 |
| woj. lubuskie       | 10,33 | 10,19 | 9,57 | 7,86 |
| powiat międzyrzecki | 10,16 | 11,09 | 9,95 | 7,94 |
| gmina Bledzew       | 12,32 | 8,47  | 7,86 | 7,03 |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Pomimo wysokich wartości analizowanego wskaźnika obserwowanych w 2006 roku, w kolejnych latach na obszarze gminy odnotowano duży spadek liczby urodzeń żywych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Wynika to prawdopodobnie z wkraczania w wiek rozrodzony grup urodzonych w latach osiemdziesiątych (grup z końca wyżu demograficznego).

W analizowanym okresie odnotowano także wzrost wartości wskaźnika zgonów na 1000 ludności (tab. 8.3.2.2). Podobne tendencje obserwowano także w powiecie, województwie i kraju. Za niekorzystne należy uznać zdecydowanie wyższe wartości wskaźnika zgonów na obszarze gminy w porównaniu z pozostałymi jednostkami.

Tab. 8.3.2.2. Zgony na 1000 ludności w wybranych latach

| Nazwa  | 2006 | 2011 | 2016  | 2021  |
|--------|------|------|-------|-------|
| Polska | 9,69 | 9,75 | 10,10 | 13,61 |



|                     |       |       |       |       |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|
| woj. lubuskie       | 9,19  | 9,43  | 9,78  | 7,90  |
| powiat międzyrzecki | 9,65  | 9,44  | 9,63  | 13,79 |
| gmina Bledzew       | 12,32 | 12,60 | 13,03 | 16,95 |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Obserwowany w analizowanym okresie spadek liczby urodzeń żywych oraz wzrost liczby zgonów na 1000 mieszkańców znajduje odzwierciedlenie w wartości wskaźnika przyrostu naturalnego. Od 2006 roku na obszarze gminy Bledzew odnotowuje się stały spadek jego wartości. Tendencje te są charakterystyczne także dla powiatu, województwa i kraju, przy czym wartości zanotowane na obszarze gminy są zdecydowanie niższe (w powiecie międzyrzeckim nadal obserwuje się dodatni przyrost naturalny).

**Tab. 8.3.2.3. Przyrost naturalny ludności w wybranych latach**

| Nazwa               | 2006 | 2011  | 2016  | 2021   |
|---------------------|------|-------|-------|--------|
| Polska              | 0,12 | 0,34  | -0,15 | -4,93  |
| woj. lubuskie       | 1,14 | 0,76  | -0,22 | -5,89  |
| powiat międzyrzecki | 0,51 | 1,65  | 0,33  | -6,14  |
| gmina Bledzew       | 0,00 | -4,13 | -5,17 | -11,77 |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

### 8.3.3. Migracje ludności

Wskaźnik migracji uznawany jest często za wskaźnik atrakcyjności gminy. Analiza tego wskaźnika może także określić zakres wpływu migracji na dynamikę ludności oraz obszar problemów związanych z procesem asymilacji ludności napływowej.

W całym województwie lubuskim istnieje tendencja migracji ludności z gmin wiejskich do miast. Są to zarówno migracje wewnętrzne, jak i zewnętrzne. Analiza procesów migracji na terenie gminy Bledzew wskazuje na stały odpływ mieszkańców. Spadek wartości salda migracji obserwowany jest zarówno w powiecie międzyrzeckim, jak i całym województwie (tab. 8.3.3.1).

**Tab. 8.3.3.1. Migracje ludności w wybranych latach**

| Nazwa               | 2006 | 2011 | 2016 | 2021  |
|---------------------|------|------|------|-------|
| Polska              | -0,9 | -0,1 | 0,0  | 0,0   |
| woj. lubuskie       | -1,6 | -0,8 | -0,8 | -1,0  |
| powiat międzyrzecki | -3,3 | -3,5 | -4,0 | -2,0  |
| gmina Bledzew       | 0,2  | -1,1 | -3,1 | -3,53 |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

### 8.3.4. Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy

Analizując ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 2001-2021 na terenie gminy Bledzew dostrzega się charakterystyczną tendencję. Maleje udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, rośnie natomiast udział ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym (tab. 8.3.4.1).

**Tab. 8.3.4.1. Ludność według grup ekonomicznych**

| Lata | Ludność w wieku   |       |              |       |                |       |
|------|-------------------|-------|--------------|-------|----------------|-------|
|      | przedprodukcyjnym | %     | produkcyjnym | %     | poprodukcyjnym | %     |
| 2001 | 1 233             | 26,45 | 2 773        | 59,48 | 656            | 14,07 |
| 2006 | 976               | 21,06 | 2 995        | 64,62 | 664            | 14,33 |
| 2011 | 878               | 19,12 | 2 998        | 65,30 | 715            | 15,57 |
| 2016 | 814               | 18,33 | 2 813        | 63,36 | 813            | 18,31 |
| 2021 | 705               | 16,74 | 2566         | 60,95 | 939            | 22,31 |

Źródło: obliczenia własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, 2021.



Struktura ludności gminy w podziale wiekowym w 2021 roku przedstawiała się następująco (K – kobiety, M – mężczyźni):

- grupa przedprodukcyjna (0-17 lat) –16,74% ogółu ludności,
- grupa produkcyjna (K 17-59 lat, M 17-64 lat) – 60,95% ogółu ludności,
- grupa poprodukcyjna (powyżej K 60 lat, M 65 lat) –22,31% ogółu ludności.

Osoby w wieku produkcyjnym stanowią nieco ponad 60,95% ogółu ludności gminy. Wskaźnik starzenia się ludności (udział ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności ogółem) wynosi dla gminy ponad 22%. Starość demograficzna w gminie powodowana jest głównie malejącym przyrostem naturalnym.

Analizując zatrudnienie ogółem w latach 2001-2016 obserwujemy dwie odmienne tendencje. Do 2011 roku odnotowano znaczny spadek liczby pracujących mieszkańców gminy Bledzew, natomiast w 2016 roku nastąpił ponowny wzrost zatrudnienia, związany przede wszystkim z poprawą sytuacji na rynku pracy w całym kraju. Od roku 2016 do 2021 dynamika ta uległa ponownie odwróceniu. Należy zwrócić uwagę, że największe zmiany w liczbie pracujących dotyczyły przede wszystkim mężczyzn (tab. 8.3.4.2).

Tab. 8.3.4.2. Pracujący w latach 2001-2021

| Pracujący wg płci | 2001 | 2006 | 2011 | 2016 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| ogółem            | 304  | 236  | 181  | 209  | 176  |
| mężczyźni         | 188  | 123  | 79   | 97   | 81   |
| kobiety           | 116  | 113  | 102  | 112  | 95   |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Analizując rynek pracy można stwierdzić, iż po okresie wzrostu bezrobocia przypadającym na pierwsze lata obecnego stulecia, od 2006 roku notuje się coraz większy spadek bezrobocia w kraju, województwie i powiecie. Podobnie przedstawia się sytuacja w gminie Bledzew. W 2006 roku zarejestrowanych było 476 bezrobotnych, z czego większość stanowiły kobiety (244). W roku 2016 liczba bezrobotnych mieszkańców gminy wynosiła 328 osób, w tym 182 kobiety. Udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił 11,7%. Wartość ta jest znacznie wyższa od obserwowanej na terenie powiatu (8,54%), województwa (5,10%) i średniej ogólnopolskiej (5,62%). Na koniec 2021 roku odnotowano znaczny spadek liczby bezrobotnych w porównaniu do roku 2016. Liczba osób pozostających bez pracy wyniosła 120.

Gmina Bledzew nie posiada bezpośredniego wpływu oddziaływania dużych miast, co może w konsekwencji spowodować wzrost bezrobocia na terenie gminy. Obecnie spadek liczby bezrobotnych jest wynikiem korzystnych zmian zachodzących w gospodarce ogólnokrajowej.

#### 8.4. Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obciążone dużą niepewnością wynikającą przede wszystkim z braku możliwości przewidywania zmiany dynamiki i kierunku rozwoju społeczno-gospodarczego.

Prognozę demograficzną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew opracowano na podstawie analizy intensywności i dynamiki zmian liczby ludności w latach 2001-2021.

W analizowanym okresie 2001-2016 odnotowano spadek liczby mieszkańców gminy na poziomie -4,76%. W latach 2016-2021 odnotowano spadek liczby mieszkańców na poziomie -5,18%. W związku z powyższym dla określenia prognozowanej liczby ludności na obszarze gminy Bledzew w założonym horyzoncie czasowym przyjęto zachowanie dotychczasowej dynamiki zmian liczby mieszkańców na poziomie średniej wagowej w/w wartości, tj. -4,97% w okresie każdego następnego piętnastolecia.



W tabeli 8.4.1. zaprezentowano uzyskane wyniki dotyczące prognozowanej liczby ludności w 2052 roku.

**Tab. 8.4.1. Prognozowana liczba ludności w 2052 roku**

| Nazwa         | Ogółem | Mężczyźni | Kobiety |
|---------------|--------|-----------|---------|
| gmina Bledzew | 3966   | 2015      | 1951    |

Źródło: obliczenia własne.

Wobec powyższego należy założyć, że w perspektywie 2021 – 2052 liczba ludności gminy Bledzew zmniejszy się o 244 osoby, tj. o -5,79%.

Wskazać jednak należy na niepewność prognozowania demograficznego, które nie jest w stanie przewidzieć faktycznych zjawisk w przestrzeni, które w istotny sposób mogą odwrócić dotychczasowe tendencje zmian liczby ludności.

Powyższe uwarunkowania wymagają powiązania wyników prognozy demograficznej z aktualnymi czynnikami rozwoju społeczno-gospodarczego. Dobrym przykładem jest pojawianie się dużych inwestorów o istotnym zapotrzebowaniu na siłę roboczą oraz ich kooperantów, co w perspektywie kilku najbliższych lat może korzystnie wpłynąć na stan i strukturę ludności. Ze względu na potrzebę pozyskania wykwalifikowanej siły roboczej konieczne będzie zaproponowanie nowych przestrzeni inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę. Aktualnie brak jest informacji pozwalających określić skalę tego zjawiska.

Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę przede wszystkim nowe czynniki rozwojowe, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na zmiany sytuacji demograficznej gminy Bledzew.

#### 8.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Dla oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, istotna jest przede wszystkim analiza wydatków inwestycyjnych.

Na przestrzeni ostatnich lat odnotowano zmienny poziom wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz oświaty i wychowania, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego (tab. 8.5.1.). Wynikają one przede wszystkim z wartości planowanych do realizacji inwestycji w danym roku oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych na ich współfinansowanie.

**Tab. 8.5.1. Wydatki majątkowe inwestycyjne w latach 2006-2021**

| Kategoria wydatków                        | 2006 | 2011          | 2016          | 2021            |
|---|------|---------------|---------------|-----------------|
| Transport i łączność                      | b.d. | 311 099,91 zł | 102 613,21 zł | 4 263 346,05 zł |
| Gospodarka komunalna i ochrona środowiska | b.d. | 49 443,79 zł  | 116 524,31 zł | 1 776 665,27 zł |
| Oświata i wychowanie                      | b.d. | 9 998,00 zł   | 72 900,00 zł  | 8 584 088,40 zł |

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2021.

Powyższe uwarunkowania wskazują na systematyczny wzrost potencjału inwestycyjnego gminy, pozwalający na dalsze wyposażanie poszczególnych miejscowości w niezbędną infrastrukturę



techniczną i społeczną. W celu minimalizacji kosztów po stronie samorządu w pierwszej kolejności należy uruchamiać nowe tereny w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i kanalizacyjnej, posiadające dogodną dostępność komunikacyjną, w tym środkami transportu publicznego, oraz gwarantujące właściwą obsługę mieszkańców w zakresie dostępności do usług publicznych. Przygotowanie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno być poprzedzone prognozą skutków finansowych sporządzaną na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która określi bilans dochodów i wydatków wynikających z określonego obszaru.

## 8.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 8.6.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy oszacowano na podstawie:

- analizy ekonomicznej obrazującej poziom dochodów i wydatków gminy, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków inwestycyjnych służących podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego. Pod uwagę wzięto zauważalny, znaczny wzrost dochodów w budżecie gminy, w tym możliwości finansowe i zwiększony udział poniesionych nakładów inwestycyjnych w latach 2016 – 2021, który może przyczynić się do szybszego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, i odwróceniu dynamiki prognozy demograficznej,
- analizy środowiskowej obrazującej ocenę przydatność poszczególnych terenów dla lokalizacji nowej zabudowy, z uwzględnieniem najistotniejszych elementów środowiska przyrodniczego, w tym w szczególności określenie terenów wyłączonych z zabudowy,
- analizy społecznej obrazującej stan i strukturę demograficzną społeczności gminy, ze szczególnym uwzględnieniem ruchu naturalnego, migracji, rynku pracy i warunków mieszkaniowych, stanowiącej podstawę dla racjonalnego kształtowania docelowej struktury przestrzennej gminy,
- prognozy demograficznej zakładającej spadek liczby ludności w założonej perspektywie planistycznej na poziomie 5,79% do 4088 osób w 2037 r. oraz do 3966 osób w 2052 r., stanowiącej podstawę dla określania kierunków zmian w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, ze szczególnym uwzględnieniem aktualnego poziomu wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego,
- prognozowanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań. Dynamika przedstawiona w tabeli nr 6.1.1. „Zasoby mieszkaniowe w latach 2001-2020” wykazała dalszy wzrost liczby mieszkań, w tym powierzchni ich użytkowej. Sukcesywne i racjonalne stymulowanie nowych terenów inwestycyjnych, w tym w szczególności poprzez odpowiednie kształtowanie i zwiększanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i powiązaną z nią zabudowę usługową, a także tereny usług sportu, turystyki i rekreacji wpływa bezpośrednio na dalsze pozytywne przemiany przestrzenne oraz społeczno-gospodarcze takie jak rozmieszczenie ludności, rozwój lokalnego rynku pracy, dostępność usług, i w efekcie na poprawę sytuacji ekonomicznej ludności i jej poziomu życia. W perspektywie do roku 2052 zakłada się wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie 85% (do 67,14 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca).

Dla określenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych poprzez zwiększenie zapotrzebowania o 30% w stosunku do powyższych wyników analiz.

Przyjmując wyniki powyższych analiz określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o poniższe założenia:



1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 1 682 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego spadku liczby ludności na poziomie -9,75% oraz zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 61,60 m<sup>2</sup>;
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 266 277 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego spadku liczby ludności na poziomie -5,79% oraz zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 67,14 m<sup>2</sup>;
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 3 289 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego spadku liczby ludności na poziomie -9,75% oraz zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 61,60 m<sup>2</sup>;
4. Dla terenów zabudowy zagrodowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 58 451 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego spadku liczby ludności na poziomie -9,75% oraz zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 61,60 m<sup>2</sup> oraz zakładanego rozwoju istniejących gospodarstw rolnych o rozdrobnionej strukturze agrarnej;
5. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 21 060 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej budynków letniskowych przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 6 m<sup>2</sup> oraz rozwoju istniejących funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych na obszarze gminy, biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia terenów rekreacji indywidualnej jako oferty dla mieszkańców i turystów;
6. Dla terenów zabudowy usługowej przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 31 728 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej usług przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 8 m<sup>2</sup> oraz wzrostu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dla której konieczne będzie wprowadzenie odpowiedniego wyposażenia usługowego, w tym realizacji usług publicznych, biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów;
7. Dla terenów usług sportu, turystyki i rekreacji przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 27 762 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej usług sportu, turystyki i rekreacji, przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 7 m<sup>2</sup>, biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów;
8. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 171 386 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 15 m<sup>2</sup> na podstawie analizy potrzeb wynikających z zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących funkcji przemysłowych gminy;
9. Dla terenów zabudowy obsługi gospodarki rolnej nie wskazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę.

Tab. 8.6.1.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

| Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę | Powierzchnia użytkowa [w m <sup>2</sup> ] |
|--|---|
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej       | 1 682                                     |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 266 277                                   |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 3 289                                     |



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|   |                |
|---|----------------|
| Tereny zabudowy zagrodowej                        | 58 451         |
| Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej           | 21 060         |
| Tereny zabudowy usługowej                         | 31 728         |
| Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji        | 27 762         |
| Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów | 171 386        |
| Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej         | 0              |
| <b>Suma</b>                                       | <b>581 635</b> |

Źródło: opracowanie własne

**8.6.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych**

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy zagospodarowania i zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych. Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

Chłonność miejscowości położonych na obszarze gminy Bledzew oszacowano wyłącznie dla obszaru wsi charakteryzujących się zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. W analizie nie uwzględniono miejscowości o zabudowie rozproszonej.

Ze względu na istniejący charakter terenów zainwestowanych chłonność obszarów oszacowano według podziału na pięć kategorii: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy rekreacji indywidualnej przy założeniu lokalizowania nowych terenów przeznaczonych pod określony typ zainwestowania w sąsiedztwie terenów istniejących o tej samej funkcji. Dla pozostałych kategorii terenów (tereny zabudowy usługowej, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji, tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej), ze względu na istniejący charakter zainwestowania, brak jest możliwości wyznaczenia nowych terenów dla lokalizacji zabudowy w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

**Tab. 8.6.2.1. Chłonność obszarów miejscowości w gminie [w powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>]**

| Miejscowość    | Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | Tereny zabudowy zagrodowej | Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej |
|----------------|--|--|--|----------------------------|---|
| Bledzew        | 436                                    | 5009   | 970  | 3 437                      | 872                                     |
| Chycina        | 0                                      | 149  | 0  | 2 617                      | 0                                       |
| Goruńsko       | 0                                      | 0  | 0  | 1 635                      | 0                                       |
| Nowa Wieś      | 0                                      | 1 259  | 0  | 4 532                      | 0                                       |
| Osiecko        | 0                                      | 1 554  | 0  | 4 181                      | 0                                       |
| Pniewo         | 0                                      | 0  | 0  | 0                          | 0                                       |
| Popowo         | 0                                      | 306  | 0  | 2 518                      | 0                                       |
| Sokola Dąbrowa | 0                                      | 144  | 0  | 0                          | 0                                       |
| Stary Dworek   | 0                                      | 58   | 0  | 100                        | 0                                       |
| Templewo       | 0                                      | 0  | 0  | 2 570                      | 0                                       |
| Zemsko         | 0                                      | 496  | 0  | 1 247                      | 0                                       |
| <b>Suma</b>    | <b>436</b>                             | <b>8975</b>                                  | <b>970</b>                                   | <b>22 836</b>              | <b>872</b>                              |
|                |  |  |  |                            | <b>34 089</b>                           |

Źródło: opracowanie własne



### 8.6.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych.

Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

**Tab. 8.6.3.1. Chłonność obszarów w planach miejscowych [w powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>]**

| Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę      | Powierzchnia użytkowa [w m <sup>2</sup> ] |
|---|---|
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej            | 0   |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej      | 31176                                     |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej      | 0   |
| Tereny zabudowy zagrodowej                        | 69  |
| Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej           | 1796                                      |
| Tereny zabudowy usługowej                         | 3 802                                     |
| Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji        | 2 596                                     |
| Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów | 12000                                     |
| Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej         | 0   |
| <b>Suma</b>                                       | <b>51 439</b>                             |

Źródło: opracowanie własne

### 8.6.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę ma na celu wykazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W poniższej tabeli przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy.

**Tab. 8.6.4.1. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów na terenie gminy Bledzew [w powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>]**

| Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę | Zapotrzebowanie na nową zabudowę | Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej | Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę | Porównanie |
|--|----------------------------------|--|--|------------|
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej       | 1 682                            | 436  | 0  | 1246       |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 266 277                          | 8975   | 31176  | 226 126    |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 3 289                            | 970  | 0  | 2 319      |
| Tereny zabudowy zagrodowej                   | 58 451                           | 22 836   | 69   | 35 546     |
| Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej      | 21 060                           | 872  | 1796   | 18 392     |



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|   |                |               |               |                |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Tereny zabudowy usługowej                         | 31 728         | 0             | 3 802         | 27 926         |
| Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji        | 27 762         | 0             | 2 596         | 25 166         |
| Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów | 171 386        | 0             | 12000         | 159 386        |
| Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej         | 0              | 0             | 0             | 0              |
| <b>Suma</b>                                       | <b>581 635</b> | <b>34 089</b> | <b>51 439</b> | <b>496 107</b> |

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
4. Dla **terenów zabudowy zagrodowej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5. Dla **terenów zabudowy rekreacji indywidualnej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
6. Dla **terenów zabudowy usługowej**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
7. Dla **terenów usług sportu, turystyki i rekreacji**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod



- zabudowę;
8. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  9. Dla terenów zabudowy obsługi gospodarki rolnej nową zabudowę należy realizować wyłącznie jako uzupełnienie istniejących terenów zainwestowanych.

#### 8.7. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, determinowane będą poziomem uzyskiwanych dochodów. Rozwój nowych terenów inwestycyjnych zwiększy wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

W poniższej tabeli przedstawiono prognozowane dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości po zrealizowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie 30 lat.

**Tab. 8.7.1. Prognozowane dochody z tytułu podatku od nieruchomości na terenie gminy Bledzew**

| Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę      | Powierzchnia gruntów [m <sup>2</sup> ] | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] | Podatek od nieruchomości (grunt) | Podatek od nieruchomości (powierzchnia użytkowa) |
|---|--|---|----------------------------------|--|
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej            | 31 077                                 | 1 682                                   | 11 498 zł                        | 1 262 zł   |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej      | 4 918 136                              | 266 277                                 | 1 819 710 zł                     | 199 707 zł                                       |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej      | 60 764                                 | 3 289                                   | 22 483 zł                        | 2 467 zł   |
| Tereny zabudowy zagrodowej                        | 1 080 018                              | 58 451                                  | 399 607 zł                       | 43 838 zł  |
| Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej           | 389 130                                | 21 060                                  | 143 978 zł                       | 161 741 zł                                       |
| Tereny zabudowy usługowej                         | 586 016                                | 31 728                                  | 521 554 zł                       | 663 115 zł                                       |
| Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji        | 512 764                                | 27 762                                  | 451 232 zł                       | 580 225 zł                                       |
| Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów | 3 166 722                              | 171 386                                 | 2 818 383 zł                     | 3 581 967 zł                                     |
| Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej         | 0                                      | 0                                       | 0 zł                             | 0 zł   |
| <b>Suma</b>                                       | <b>10 744 627</b>                      | <b>581 635</b>                          | <b>6 044 467 zł</b>              | <b>5 234 322 zł</b>                              |

Źródło: opracowanie własne

Uruchamianie przez gminę nowych terenów inwestycyjnych wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz doprowadzeniem do tych terenów dróg publicznych. Realizacja infrastruktury odbywać się będzie etapowo w ciągu najbliższych kilkudziesięciu lat biorąc pod uwagę priorytety w zakresie wyposażania określonych terenów. Finansowanie ww. działań opierać się będzie przede wszystkim na podstawie dochodów własnych gminy, ale także poprzez pozyskanie różnego rodzaju dotacji. W przypadku niedoboru środków finansowych budżetu istnieje ponadto możliwość zaciągnięcia kredytów.



**8.8. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami**

Potrzeby inwestycyjne Gminy Bledzew wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy przedstawiono w podziale na trzy kategorie:

- 1) obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych,
- 2) obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione powyżej,
- 3) obszarów pozostałych.

W analizie uwzględniono potrzeby inwestycyjne związane z realizacją infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ze względu na ogólny charakter niniejszego bilansu oraz oparcie jej na przyjętych założeniach, brak jest możliwości prawidłowego oszacowania potrzeb związanych z realizacją infrastruktury społecznej. Biorąc jednak pod uwagę prognozowany spadek liczby ludności w zakładanej perspektywie planistycznej można przyjąć brak faktycznego wzrostu zapotrzebowania na usługi publiczne (m.in. szkoły, przedszkola, ośrodki opieki społecznej itd.).

Lokalizacja nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych nie pociąga za sobą realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej (tab. 8.8.1). Wynika to z faktu, że nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej, na terenach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz posiadających dostęp do dróg publicznych.

**Tab. 8.8.1. Zapotrzebowanie na infrastrukturę obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych**

| Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę      | Powierzchnia gruntów [m <sup>2</sup> ] | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] | Długość nowych dróg [km] | Długość nowej infrastruktury technicznej [km] |
|---|--|---|--------------------------|---|
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej            | 8 291                                  | 436                                     | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej      | 168 826                                | 8975                                    | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej      | 17 914                                 | 970                                     | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy zagrodowej                        | 421 945                                | 22 836                                  | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej           | 16 115                                 | 872                                     | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy usługowej                         | 0                                      | 0                                       | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji        | 0                                      | 0                                       | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów | 0                                      | 0                                       | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej         | 0                                      | 0                                       | 0,0                      | 0,0   |
| <b>Suma</b>                                       | <b>633 091</b>                         | <b>34 089</b>                           | <b>0,0</b>               | <b>0,0</b>                                    |

Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będzie wymagała budowy po ok. 5,55 km nowych dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej (tab. 8.8.2). W związku z przyjęciem nowych planów miejscowych, o których mowa w rozdziale 1.2., nie zakłada się budowy kolejnych odcinków dróg publicznych oraz sieci dla tego rodzaju zabudowy, za wyjątkiem budowy infrastruktury



technicznej dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów o długościach około 2 km. W odniesieniu do pozostałych kategorii terenów zakłada się, że realizacja dróg i infrastruktury technicznej odbywać się będzie na koszt inwestorów.

**Tab. 8.8.2. Zapotrzebowanie na infrastrukturę obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

| Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę      | Powierzchnia gruntów [m <sup>2</sup> ] | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] | Długość nowych dróg [km] | Długość nowej infrastruktury technicznej [km] |
|---|--|---|--------------------------|---|
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej            | 0                                      | 0                                       | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej      | 575 820                                | 31176                                   | 5,5                      | 5,5   |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej      | 0                                      | 0                                       | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy zagrodowej                        | 1 273                                  | 69                                      | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej           | 33 172                                 | 1796                                    | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy usługowej                         | 70 251                                 | 3 802                                   | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji        | 47 971                                 | 2 596                                   | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów | 221 640                                | 12000                                   | 2,0                      | 2,0   |
| Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej         | 0                                      | 0                                       | 0,0                      | 0,0   |
| <b>Suma</b>                                       | <b>950 127</b>                         | <b>51 439</b>                           | <b>5,5</b>               | <b>5,5</b>                                    |

Źródło: opracowanie własne

Realizacja inwestycji zostanie rozłożona w okresie 30 lat i będzie przebiegać etapowo, w zależności od stopnia zainwestowania poszczególnych terenów.

Prognozowane koszty realizacji dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej zostały przedstawione w poniższej tabeli.

**Tab. 8.8.3. Prognozowane koszty budowy dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

| Kategoria planowanych inwestycji | Drogi publiczne | Sieć wodociągowa | Sieć kanalizacji sanitarnej |
|----------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Prognozowane koszty              | 694 125 zł      | 1 860 255 zł     | 3 192 975 zł                |

Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na pozostałych obszarach na terenie gminy będzie wymagała budowy po ok. 13,3 km nowych dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej (tab. 8.8.4). Zakłada się, że na terenach pozostałych, na których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa mieszana, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji oraz zabudowa produkcyjna, składy i magazyny realizacja dróg i infrastruktury technicznej odbywać się będzie na koszt inwestorów.



**Tab. 8.8.4. Zapotrzebowanie na infrastrukturę pozostałych obszarów**

| Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę      | Powierzchnia gruntów [m <sup>2</sup> ] | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] | Długość nowych dróg [km] | Długość nowej infrastruktury technicznej [km] |
|---|--|---|--------------------------|---|
| Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej            | 22 786                                 | 1 233                                   | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej      | 1 328 441                              | 71 896                                  | 13,3                     | 13,3  |
| Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej      | 42 850                                 | 2 319                                   | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy zagrodowej                        | 656 800                                | 35 546                                  | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej           | 348 299                                | 18 850                                  | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy usługowej                         | 398 890                                | 21 588                                  | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji        | 39 583                                 | 2 143                                   | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów | 3 151 993                              | 170 589                                 | 0,0                      | 0,0   |
| Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej         | 0                                      | 0                                       | 0,0                      | 0,0   |
| <b>Suma</b>                                       | <b>5 989 642</b>                       | <b>324 164</b>                          | <b>13,3</b>              | <b>13,3</b>                                   |

Źródło: opracowanie własne

Realizacja inwestycji zostanie rozłożona w okresie 30 lat i będzie przebiegać etapowo, w zależności od stopnia zainwestowania poszczególnych terenów.

Prognozowane koszty realizacji dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej zostały przedstawione w poniższej tabeli.

**Tab. 8.8.5. Prognozowane koszty budowy dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

| Kategoria planowanych inwestycji | Drogi publiczne | Sieć wodociągowa | Sieć kanalizacji sanitarnej |
|----------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| Prognozowane koszty              | 1 328 400 zł    | 3 560 112 zł     | 7 638 300 zł                |

Źródło: opracowanie własne

Powyższa analiza wykazała, że łączny koszt związany z budową dróg publicznych i infrastruktury technicznej, obejmującej sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej, wyniesie 18 274 167 zł, co przy średnim poziomie wydatków inwestycyjnych i prognozowanych wpływach z tytułu podatku od nieruchomości, pozwala stwierdzić, że inwestycje w tym zakresie mogą zostać zrealizowane w założonej perspektywie 30 lat.

Jednocześnie zakłada się, że zarówno wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz wydatki związane z konieczności realizacji zadań własnych, realizowane będą w oparciu o politykę przestrzenną gminy polegającą na etapowym sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, na etapie których określone zostaną prognozowane zyski i straty wynikające z uruchomienia nowych przestrzeni inwestycyjnych. Oznacza to, że realizacja maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę następować będzie etapowo w nawiązaniu do aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Przedstawione potrzeby inwestycyjne przy założonych wskaźnikach, nie przekraczają możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

### 8.9. Strategia Rozwoju Gminy Bledzew

Obowiązująca „Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Bledzew”, przyjęta uchwałą Nr VI/56/03 Rady Gminy Bledzew z dnia 21 marca 2003 r., określiła mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju obszaru. Na ich podstawie sformułowano cel nadrzędny gminy: „Harmonijny rozwój gminy wynikający z jej położenia, szansą rozwoju wszystkich dziedzin i zachowania walorów przyrodniczych oraz rękojmią wysokiej jakości życia mieszkańców”, oraz cel bezpośredni gminy określony jako „zrównoważony rozwój gminy zapewniający dobrobyt jej mieszkańców.”

Aby osiągnąć cel bezpośredni a następnie nadrzędny konieczne jest zrealizowanie celów szczegółowych i przypisanych im poszczególnych działań:

- 1) Aktywizacja gospodarcza gminy:
  - Analiza możliwości obecnych, opracowanie programu promującego tworzenie nowych miejsc pracy,
  - Stworzenie systemu zachęt ekonomicznych wspierających przedsiębiorczość,
  - Prowadzenie działalności marketingowej obejmującej wolne obiekty w gminie,
  - Wspieranie i promowanie inicjatyw miejscowych mających na celu stworzenie nowych miejsc pracy,
  - Przygotowanie terenów w gminie pod inwestycje gospodarcze;
- 2) Poprawa dochodów mieszkańców:
  - Analiza możliwości obecnych, opracowanie programu promującego tworzenie nowych miejsc pracy,
  - Prowadzenie działalności marketingowej obejmującej wolne obiekty w gminie,
  - Stworzenie systemu zachęt ekonomicznych wspierających przedsiębiorczość,
  - Wspieranie i promowanie inicjatyw miejscowych mających na celu stworzenie nowych miejsc pracy,
  - Przygotowanie Urzędu Gminy do obsługi inwestorów (języki obce, informatyka, prawo);
- 3) Wzrost usług socjalnych:
  - Opracowanie programu,
  - Pozyskanie środków finansowych,
  - Przygotowanie taniej linii kredytowej na uruchomienie małej przedsiębiorczości,
  - Stworzenie dogodnych warunków do inwestowania na terenie gminy (zmniejszenie podatków);
- 4) Pozyskanie środków na rozwój i działalność gminy:
  - Rozpoznanie organizacji i podmiotów udzielających pomocy gminom,
  - Wystąpienie do Euroregionu PRO EUROPA VIADRINA o wskazanie partnera do współpracy z zagranicą;
- 5) Poprawa stanu dróg gminnych i powiatowych:
  - Opracowanie i przyjęcie ewidencji dróg gminnych,
  - Opracowanie harmonogramu i planu modernizacji dróg gminnych,
  - Sukcesywna modernizacja i remonty dróg gminnych,
  - Wnioskowanie o ujęcie w planach remontowych przez Starostwo, dróg powiatowych na terenie gminy Bledzew,
  - Partycypacja w kosztach remontów i modernizacji dróg powiatowych;
- 6) Kanalizacja gminy:
  - Opracowanie dokumentacji technicznej na skanalizowanie gminy,
  - Budowa kanalizacji w Bledzewie,
  - Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w Templewie, Kleszczewie, Goruńsku,
  - Budowa kanalizacji w m. Chycina, Zemsko,
  - Kanalizowanie pozostałych miejscowości gminy;
- 7) Poprawa jakości wody pitnej:
  - Modernizacja ujęć i stacji uzdatniania wody w Kleszczewie i Osiecku,



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



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



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

## 9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

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

- 1) grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 3 589 ha (14,50%) w tym:
  - grunty w trwałym zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 1 430 ha,
  - grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem gruntów Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 249 ha,
  - pozostałe grunty Skarbu Państwa – 1 910 ha;
- 2) grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste – 45 ha (0,18%), w tym:
  - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – 1 ha,
  - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób prawnych – 16 ha,

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

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec 2021 roku w gminie Bledzew lasy i grunty leśne zajmowały powierzchnię 14 154,4 ha, co stanowiło 55,9 % jej powierzchni. Na obszarze opracowania zmiany nr 3 Studium grunty leśne stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych.

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

### **10.1. Obszary chronionego krajobrazu**

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

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

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

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

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



szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

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

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

Działki o nr ewid. 20/1 i 245 w obrębie ewidencyjnym Chycina znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”.

Działka o nr ewid. 78 w obrębie ewidencyjnym Chycina znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”.

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

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

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

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

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

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



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

### 10.2. Użytki ekologiczne

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

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

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

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

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

Tab. 10.2.1. Użytki ekologiczne na terenie gminy Bledzew

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

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

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

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW



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

Źródło: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium znajdują się następujące powierzchniowe formy ochrony przyrody:

- **Użytek ekologiczny Przy Rowie.** Użytek zlokalizowany na terenie Leśnictwa Jeleniec (oddz./pododdz. 639k, 667b, pow. 7,33 ha), występują tu platy roślinności bagiennej i torfowiskowej, stwierdzono występowanie m.in.: narecznicy błotnej, ostrożni, porośnięte częściowo Brz, Św, So III-IV kl. wiek.
- **Użytek ekologiczny Narożnik.** Użytek zlokalizowany na terenie Leśnictwa Stary Dworek (oddz./pododdz. 634c, 1,77 ha), stanowi obniżenie terenowe częściowo porośnięte Brz I kl. wieku, sukcesja gatunków drzewiastych i krzewiastych.
- **Użytek ekologiczny Łąki.** Użytek zlokalizowany na terenie Leśnictwa Dąbrówka (oddz./pododdz. 665d, 666i, 692d, 693b, pow. 10,04ha), występują tu platy roślinności bagiennej i torfowiskowej, stwierdzono występowanie m.in.: narecznicy błotnej, ostrożni, porośnięte częściowo Brz, Ol, So II, III, IV kl. wieku
- **Użytek ekologiczny Jeleniec.** Użytek zlokalizowany na terenie Leśnictwa Jeleniec (oddz./pododdz. 601i, 602j, pow. 4,91 ha), występują tu platy roślinności bagiennej i torfowiskowej, stwierdzono występowanie m.in.: narecznicy błotnej, ostrożni, porośnięte częściowo Ol, Św, So II-III kl. wieku.
- **Użytek ekologiczny Długie torfowisko.** Użytek zlokalizowany na terenie Leśnictwa Pniewo (oddz./pododdz. 565g, 566d, pow. 5,23ha), torfowisko wysokie o różnym stopniu degradacji (przesuszenia), częściowo porośnięte So w różnych klasach wieku, stanowiska widłaka jałowcowatego, welnianki pochwowatej; wg. poprzedniego

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

Programu Ochrony Przyrody stwierdzono także rosiczkę, bobrka trójlistkowego, żurawinę, modrzewnicę zwyczajną.

- Użytek ekologiczny „Na linii”. Użytek zlokalizowany na terenie Leśnictwa Pniewo (oddział 495k i 496k obręb Pniewo), stanowi go przesuszone torfowisko na zarosniętym jeziorze. Obecnie jest to eutroficzne siedlisko z pokrzywami i innymi roślinami nitrofilnymi.

### 10.3. Pomniki przyrody

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

Na terenie gminy Bledzew objęte ochroną są 43 pomniki przyrody.

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

| Lp. | Nazwa pomnika przyrody (jak w akcie prawnym o ustanowieniu) | Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego  | Obwód na wysokości 1,3 m [cm] | Wys. [m] | Miejscowość    | Opis lokalizacji  |
|-----|---|---|-------------------------------|----------|----------------|---|
| 1.  | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                      | R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./   | 810                           | ok. 30   | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz, obr. leśny Międzyrzecz, L-ctwo Chycina, oddz. 34 c. Rośnie ok. 500 m na pld. - zachód od wsi Chycina, za jeziorem Staw. |
| 2.  | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                      | R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./   | 600                           | ok. 25   | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz, obr. leśny Międzyrzecz, L-ctwo Chycina, oddz. 47 E. Rośnie pomiędzy jeziorami Chycina i Długie.                         |
| 3.  | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                      | R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./   | 630                           | ok. 23   | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz, obr. leśny Międzyrzecz, L-ctwo Chycina, oddz. 47 m. Rośnie pomiędzy jeziorami Chycina i Długie.                         |
| 4.  | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                      | R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./   | 312                           | ok. 25   | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz, obr. leśny Międzyrzecz, L-ctwo Chycina, oddz. 50 j. Rośnie ok. 200 m na południe od drogi gminnej Chycina - Kleszczewo. |
| 5.  | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                      | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./ zmieniona Uchwałą Nr XXXV/210/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. | 520                           | 21,5     | Sokola Dąbrowa | N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Sokola Dąbrowa oddz. 906b  |
| 6.  | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                      | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./  | 450                           | 25       | Sokola Dąbrowa | N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Sokola Dąbrowa   |
| 7.  | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                      | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z 2006 r./  | 450                           | 25       | Bledzew        | N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Sokola Dąbrowa   |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|     |   |   |     |           |                |  |
|-----|---|---|-----|-----------|----------------|--|
|     |   | zmieniona Uchwałą<br>Nr XXXV/210/17 Rady Gminy<br>Bledzew z dnia 30 maja 2017 r.  |     |           |                | oddz. 752a   |
| 8.  | Sosna pospolita<br><i>Pinus sylvestris</i>                                  | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady<br>Gminy Bledzew z dnia<br>28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z<br>2006 r./<br>zmieniona Uchwałą<br>Nr XXXV/210/17 Rady Gminy<br>Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. | 295 | 22        | Bledzew        | N-ctwo Skwierzyna L-<br>ctwo Sokola Dąbrowa<br>oddz. 684i                      |
| 9.  | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                                      | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady<br>Gminy Bledzew z dnia<br>28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009 z<br>2006 r./   | 480 | 23        | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz, L-ctwo<br>Chycina oddz. 34                                 |
| 10. | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                                      | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady<br>Gminy Bledzew z dnia<br>28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44<br>poz. 1009 z 2006 r./   | 360 | 22        | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz, L-<br>ctwo Chycina oddz. 9                                 |
| 11. | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                                      | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady<br>Gminy Bledzew z dnia<br>28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009<br>z 2006 r./   | 460 | 25        | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz, L-<br>ctwo Chycina oddz. 46                                |
| 12. | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                                      | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady<br>Gminy Bledzew z dnia<br>28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009<br>z 2006 r./   | 485 | 25        | Templewo       | Grunty rolne   |
| 13. | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                                      | Uchwała Nr XLVI/352/06 Rady<br>Gminy Bledzew z dnia<br>28 kwietnia 2006 r.<br>/Dz. U. Woj. Lub. Nr 44 poz. 1009<br>z 2006 r./   | 370 | 23        | Sokola Dąbrowa | Zabudowa mieszkaniowa<br>dz. nr ewid. 338/3                                    |
| 14. | Wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>   | Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy<br>Bledzew z dn. 14.06.2007 r.<br>(Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030<br>z dn.16.07.2007 r.)  | 220 | 25        | Popowo         | N-ctwo Międzyrzecz obr.<br>leśny Białe Łąki Leśnic-<br>two Popowo oddz. 207g,  |
| 15. | Wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i>   | Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy<br>Bledzew z dn. 14.06.2007 r.<br>(Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030<br>z dn. 16.07.2007 r.)   | 240 | 26        | Popowo         | N-ctwo Międzyrzecz obr.<br>leśny Białe Łąki L-ctwo<br>Popowo oddz.<br>207g.    |
| 16. | Czereśnia ptasia <i>Prunus avium</i>  | Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy<br>Bledzew z dn. 14.06.2007 r.<br>(Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030<br>z dn. 16.07.2007 r.)   | 120 | 23        | Popowo         | N-ctwo Międzyrzecz obr.le-<br>śny Białe Łąki L- ctwo Po-<br>powo oddz.<br>261h |
| 17. | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                                      | Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy<br>Bledzew z dn. 14.06.2007 r.<br>(Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030<br>z dn. 16.07.2007 r.)   | 360 | 28        | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz obr.<br>leśny Międzyrzecz l-ctwo<br>Chycina oddz.<br>9j     |
| 18. | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                                      | Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy<br>Bledzew z dn. 14.06.2007 r.<br>(Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030<br>z dn. 16.07.2007 r.)   | 370 | 25        | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz obr.<br>leśny Międzyrzecz L-<br>ctwo Chycina oddz. 21c      |
| 19. | Dąb szypułkowy<br><i>Quercus robur</i>                                      | Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy<br>Bledzew z dn. 14.06.2007 r.<br>(Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030<br>z dn. 16.07.2007 r.)   | 750 | 23        | Chycina        | N-ctwo Międzyrzecz obr.<br>leśny Międzyrzecz L-<br>ctwo Chycina oddz. 34j      |
| 20. | Skupienie drzew: 13<br>szt. dębów szypuł-<br>kowych<br><i>Quercus robur</i> | Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy<br>Bledzew z dn. 14.06.2007 r.<br>(Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030<br>z dn. 16.07.2007 r.)   | 510 | 270<br>27 | 22<br>Chycina  | N-ctwo Międzyrzecz obr.<br>leśny Międzyrzecz L-<br>ctwo Chycina oddz. 241      |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

|     |  |  |  |              |          |   |
|-----|--|--|--|--------------|----------|---|
| 21. | Powierzchniowy pomnik przyrody „Las nad źródłiskiem” o powierzchni 6,68 ha                                     | Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Bledzew z dn. 14.06.2007 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 73 poz.1030 z dn. 16.07.2007 r.)   | region porośnięty drzewami i krzewami, zasiedlony przez różnorodne gatunki ptaków, gadów, ssaków | pow. 6,68 ha | Popowo   | N-ctwo Międzyrzecz obr. leśny Białe Łaki L-ctwo Popowo oddz. 394a |
| 22. | Stanowisko bluszczu pospolitego / <i>Hedera helix</i> / rosnącego na robinii akacyjowej na powierzchni 0,03 ha | Uchwała Nr XXXIX/297/05 Rady Gminy Bledzew z dn. 28.10.2005 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 9 poz. 204 z dn. 14.02.2006 r.) zmieniona Uchwałą Nr XXXV/209/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. |  | pow. 0,03 ha | Pniewo   | N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Pniewo oddz. 825j                        |
| 23. | Sosna czarna <i>Pinus nigra</i>  | Uchwała Nr XX/119/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 27.03.2012 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 04.04.2012 r. poz. 838)   | 225  | 21           | Chycina  | N-ctwo Międzyrzecz, L-ctwo Chycina oddz. 34j                      |
| 24. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XX/119/12 Rady Gminy Bledzew z dnia 27.03.2012 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 04.04.2012 r. poz. 838)   | 340  | 21           | Chycina  | N-ctwo Międzyrzecz, L-ctwo Chycina oddz. 50k                      |
| 25. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)  | 402  | 30           | Goruńsko | Działka nr ewid. 253  |
| 26. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)  | 303  | 25           | Goruńsko | Działka nr ewid. 253  |
| 27. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)  | 275  | 25           | Goruńsko | Działka nr ewid. 253  |
| 28. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)  | 301  | 25           | Goruńsko | Działka nr ewid. 253  |
| 29. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)  | 425  | 30           | Goruńsko | Działka nr ewid. 253  |
| 30. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)  | 324  | 25           | Goruńsko | Działka nr ewid. 253  |
| 31. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dn. 09.06.2017 r. poz. 1350)  | 372  | 25           | Goruńsko | Działka nr ewid. 253  |
| 32. | Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  | Uchwała Nr XXXV/211/17 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. U. Woj. Lub.   | 390  | 30           | Goruńsko | Działka nr ewid. 253  |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW



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

Źródło: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.

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

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

### **12.1. Udokumentowane złoża kopalin**

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

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

Działki o nr ewid. 20/1 i 245 obręb nr 9 Chycina objęte są koncesją nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz”, udzieloną na rzecz PGNiG SA w Warszawie (obecnie Orlen S.A. z siedzibą w Płocku) przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia ~~28.04.2023 r.~~ 28.04.2027 r.

Działka o nr ewid. 78 obręb nr 9 Chycina objęta jest koncesją nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz”, udzieloną na rzecz PGNiG SA w Warszawie przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

Obszar objęty zmianą nr 3 Studium położony jest poza zasięgiem udokumentowanych złóż kopalin.

### **12.2. Główne zbiorniki wód podziemnych**

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

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

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

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

### **14.1. Sieć komunikacyjna**

#### *Powiązania zewnętrzne*

Gmina Bledzew położona jest w sieci dróg krajowych i wojewódzkich, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny województwa lubuskiego. Przez wschodnią część gminy przebiega droga ekspresowa S3 relacji Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Legnica – Bolków – Jelenia Góra – Jakuszyce (granica państwa), będąca jedną z kluczowych osi komunikacyjnych północ – południe, łączącej Śląsk z Pomorzem Zachodnim. W granicach gminy Bledzew zlokalizowane są



ponadto częściowo dwa węzły drogowe „Skwierzyna Południe” i „Skwierzyna Zachód”, w których droga ekspresowa S3 łączy się z drogą krajową nr 24 relacji Pniewy – Wałdowice, przebiegającą przez północną część obszaru. Przez południową część gminy przebiega natomiast droga wojewódzkiej nr 137 relacji Słubice – Osno Lubuskie – Sulęcín – Międzyrzecz – Trzciel, zapewniająca powiązania gminy z miastem powiatowym i drogą ekspresową S3 na węźle drogowym „Międzyrzecz Zachód”.

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

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

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

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

#### *Powiązania wewnętrzne*

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

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

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

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

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

| Lp. | Nr drogi | Przebieg  |
|-----|----------|---|
| 1.  | 137      | Słubice – Osno Lubuskie – Sulęcín – Międzyrzecz – Trzciel |

Źródło: Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze.

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

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

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



|     |       |                                  |
|-----|-------|----------------------------------|
| 9.  | 1345F | Chycina - Gorzyca – Wojciechówek |
| 10. | 1350F | Stary Dworek – Skwierzyna        |

Źródło: Zarząd Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu.

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

**Tab. 14.1.4. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Bledzew**

| Lp. | Miejscowość    | Przebieg  |
|-----|----------------|---|
| 1.  | Bledzew        | ul. Rynek (dz. nr 308)                                      |
| 2.  | Bledzew        | ul. Plac Wiosny Ludów (dz. nr 430)                          |
| 3.  | Bledzew        | ul. Kościuszki (dz. nr 337)                                 |
| 4.  | Bledzew        | ul. 1 Maja (dz. nr 324)                                     |
| 5.  | Bledzew        | ul. Tylna (dz. nr 309)                                      |
| 6.  | Bledzew        | ul. Kościelna (dz. nr 398)                                  |
| 7.  | Bledzew        | ul. Górna (dz. nr 203)                                      |
| 8.  | Bledzew        | ul. Plac Klasztorny (dz. nr 195)                            |
| 9.  | Bledzew        | ul. Rycerska (dz. nr 420)                                   |
| 10. | Bledzew        | ul. Młyńska (dz. nr 371)                                    |
| 11. | Bledzew        | ul. Krótka (dz. nr 308)                                     |
| 12. | Bledzew        | ul. Wodna (dz. nr 296)                                      |
| 13. | Bledzew        | ul. Piaskowa (dz. nr 278)                                   |
| 14. | Bledzew        | ul. Nowa (dz. nr 272/1)                                     |
| 15. | Bledzew        | ul. Podgórna (dz. nr 910/49)                                |
| 16. | Bledzew        | ul. Leśna (dz. nr 41/4)                                     |
| 17. | Bledzew        | ul. Tymiany (dz. nr 938)                                    |
| 18. | Bledzew        | droga Bledzew – Elektrownia (dz. nr 760)                    |
| 19. | Bledzew        | droga Bledzew – Popowo (dz. nr 813)                         |
| 20. | Zemsko         | zjazd z drogi 1295F do Zemsko (dz. nr 92)                   |
| 21. | Zemsko         | droga równoległa do drogi 1319F (dz. nr 144/2)              |
| 22. | Zemsko         | droga równoległa do drogi 1319F (dz. nr 81/5)               |
| 23. | Zemsko         | droga Zemsko – Obra (dz. nr 53)                             |
| 24. | Zemsko         | z miejscowości Zemsko do lasu (dz. nr 181)                  |
| 25. | Zemsko         | zjazd z drogi 1295F do lasu (dz. nr 119)                    |
| 26. | Zemsko         | zjazd z drogi 1319F do drogi (dz. nr 144)                   |
| 27. | Stary Dworek   | droga Stary Dworek – Bledzewko (dz. nr 143)                 |
| 28. | Stary Dworek   | Stary Dworek z drogi 1319 F do lasu (dz. nr 126)            |
| 29. | Stary Dworek   | zjazd z drogi 1350F do Katarzynek (dz. nr 158/2)            |
| 30. | Stary Dworek   | zjazd z drogi 1350F do pól (dz. nr 121)                     |
| 31. | Popowo         | zjazd z drogi powiatowej 1319F do lasu (dz. nr 43)          |
| 32. | Popowo         | zjazd z drogi powiatowej 1319F za miejscowością (dz. nr 83) |
| 33. | Popowo         | zjazd z drogi powiatowej 1319F przy hydroforni (dz. nr 68)  |
| 34. | Popowo         | ul. „Kozia” do lasu (dz. nr 161)                            |
| 35. | Popowo         | droga równoległa do drogi 1319F (dz. nr 86)                 |
| 36. | Popowo         | zjazd z drogi powiatowej 1319F do lasu (dz. nr 137)         |
| 37. | Sokola Dąbrowa | droga równoległa do drogi 1295F (dz. nr 338/2)              |
| 38. | Sokola Dąbrowa | łącznik dróg 1295F i 000204F (dz. nr 336)                   |
| 39. | Sokola Dąbrowa | zjazd z drogi 000204F do pól (dz. nr 33)                    |
| 40. | Sokola Dąbrowa | zjazd z drogi 1343F do drogi (dz. nr 129)                   |
| 41. | Sokola Dąbrowa | zjazd z drogi 1295F do lasu (dz. nr 109)                    |
| 42. | Osiecko        | droga Osiecko – Pniewo (dz. nr 216)                         |
| 43. | Osiecko        | droga Osiecko – Owczarnia (dz. nr 221)                      |



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDEZEW

|     |           |   |
|-----|-----------|---|
| 44. | Osiecko   | droga Osiecko – Nowa Wieś (dz. nr 220)                                    |
| 45. | Osiecko   | zjazd z drogi powiatowej 1295F do lasu (dz. nr 224)                       |
| 46. | Osiecko   | zjazd z drogi powiatowej 1235F do miejscowości Kołczyn (214/1)            |
| 47. | Osiecko   | zjazd z działki nr 214/1 do łąk (dz. nr 229)                              |
| 48. | Goruńsko  | zjazd z drogi powiatowej 1341F do Strużyn (dz. nr 92)                     |
| 49. | Goruńsko  | zjazd z drogi powiatowej 1344F – droga śliwkowa (dz. nr 28)               |
| 50. | Goruńsko  | zjazd z drogi powiatowej 1341F do Nowej Wsi (dz. nr 194)                  |
| 51. | Goruńsko  | zjazd z drogi powiatowej 1341F do miejscowości (dz. nr 42)                |
| 52. | Goruńsko  | zjazd z drogi powiatowej 1343F do miejscowości (dz. nr 279)               |
| 53. | Goruńsko  | zjazd z drogi powiatowej 1341F do miejscowości (dz. nr 186)               |
| 54. | Chycina   | zjazd z drogi powiatowej 1340F do miejscowości (dz. nr 162/1)             |
| 55. | Chycina   | zjazd z drogi powiatowej 1340F do miejscowości (dz. nr 163/4)             |
| 56. | Chycina   | zjazd z drogi powiatowej 1340F do Kleszczewa (dz. nr 176/3)               |
| 57. | Chycina   | zjazd z drogi powiatowej 1344F do Chyciny (dz. nr 157)                    |
| 58. | Nowa Wieś | droga Nowa Wieś – Bledzew (dz. nr 26)                                     |
| 59. | Nowa Wieś | droga Nowa Wieś – Goruńsko (dz. nr 40)                                    |
| 60. | Nowa Wieś | droga Nowa Wieś – Goruńsko (dz. nr 47)                                    |
| 61. | Nowa Wieś | droga Nowa Wieś – do Osiecka (dz. nr 7)                                   |
| 62. | Nowa Wieś | droga Nowa Wieś – do lasu (dz. nr 48)                                     |
| 63. | Nowa Wieś | zjazd z drogi powiatowej 1277F do Dębowca (dz. nr 477)                    |
| 64. | Nowa Wieś | zjazd z drogi powiatowej 1343F do dz. nr 47 (dz. nr 158)                  |
| 65. | Nowa Wieś | droga równoległa do drogi powiatowej 1343F (dz. nr 22/3)                  |
| 66. | Nowa Wieś | droga Nowa Wieś – Kryl – Grochów (dz. nr 251)                             |
| 67. | Templewo  | droga równoległa do drogi powiatowej 1344F (dz. nr 301/2)                 |
| 68. | Templewo  | droga równoległa do drogi powiatowej 1344F (dz. nr 301/3)                 |
| 69. | Templewo  | droga równoległa do drogi powiatowej 1344F (dz. nr 301/4)                 |
| 70. | Templewo  | zjazd z drogi powiatowej 1344F do stacji kolejowej (dz. nr 297, 298, 305) |
| 71. | Templewo  | droga Templewo – Templewko (dz. nr 440/4)                                 |

Źródło: Urząd Gminy Bledzew.

Ponadto do kategorii dróg gminnych zaliczono następujące drogi:

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



- 253, 260, 268, 269/3, 294, 295, 302/2, 302/5, 303, 311/2,329, 346/5, 346/18, 346/19, 352/2, 352/3, 354/20, 354/24, 354/27, 354/45, 355. 281/3 i 183/3;
- 9) w obrębie Chycina drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 90/5, 135/10,135/11,137/6,144/3, 158/3, 161, 164, 165, 166, 169, 170, 171, 172, 174, 175, 177/1, 177/3, 177/5, 178/1, 178/2,178/5, 191/5 i 207/1 oraz 207/34;
- 10) w obrębie Templewo drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 292, 294, 296, 301/5, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 317, 325/4, 367, 369, 371, 372, 373, 374, 390, 391, 393, 396, 397, 402, 404, 417, 418/6, 423, 425, 427, 428/1, 428/2, 430, 433, 437/2, 438, 440/17, 442, 444, 450/14, 450/17, 450/32,450/38,490,495, 497, 501, 503, 506,507 i 508;
- 11) w obrębie Nowa Wieś drogi oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek: 31/1, 22/2, 64, 74, 79, 94, 111, 149, 180, 183, 187, 205, 232, 237, 247, 268/2, 280, 329, 399, 404, 418, 424, 431, 476/5, 480, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 498, 502, 505, 507 i 517/5.

#### 14.2. Zaopatrzenie w wodę

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

#### 14.3. Odprowadzanie ścieków

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

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

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

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

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

##### *Elektroenergetyczna sieć przesyłowa*

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

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

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

Przez obszar zmiany nr 3 Studium przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 220 kV relacji Gorzów – Leśniów. Wzdłuż linii obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach).

Aktualny plan inwestycyjny jak i plan rozwoju sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego przewidują dodatkowo budowę nowej elektroenergetycznej linii przesyłowej 2x400 kV relacji Baczyzna – Plewiska. W przypadku istniejących linii przesyłowych 400 kV i 220 kV nie można



także wykluczyć w przyszłości ewentualnej przebudowy tych linii na nowe linie wielotorowe, wielonapięciowe. Właścicielem sieci i urządzeń są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

#### *Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna*

W skład sieci dystrybucyjnej na terenie gminy Bledzew wchodzi linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji SE Gorzów Wlkp. (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW), linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji: tor 1: GPZ Skwierzyna (SKW) – GPZ Międzychód (MDH) oraz tor 2: GPZ Skwierzyna (SKW) – GPZ Międzyrzecz (MDR), stacja elektroenergetyczna DPZ Skwierzyna (GPZ), rozdzielnia sieciowa RS Goruńsko oraz napowietrzna i kablowa sieć średniego i niskiego napięcia. Źródłem zasilania terenów gminy w energię elektryczną są ponadto dwa GPZ 110/15kV zlokalizowane w Międzyrzeczu i Sulęciniu, skąd energia elektryczna liniami średniego napięcia 15 kV przesyłana jest do obiorców na terenie gminy. Linie z kierunku GPZ Sulęcina i Skwierzyna łączą się w rozdzielni sieciowej RS Goruńsko. Taki układ sieci zapewnia możliwość drugostronnego zasilania pętli w przypadku awarii.

Przez obszar objęty zmianą nr 3 Studium przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji: Gorzów-Skwierzyna II – Baczyna-Międzyrzecz. Wzdłuż linii 110 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach).

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

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

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

#### *Ciepłownictwo*

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

#### *Gazociągi*

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

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

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



#### 14.5. Gospodarka odpadami

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

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

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

#### 14.6. Telekomunikacja

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

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

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

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki:
  - budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Boryszynie i Pniewie;
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:
  - modernizacja drogi krajowej nr 24,
  - przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 137 relacji Słubice – Sulęcín – Międzyrzecz;
3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej:
  - linia napowietrzna WN-110 kV relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW), planowana do modernizacji celem zwiększenia przepustowości na odcinku od SE Gorzów + słup rozgałęźny XSK; na odcinku słup rozgałęźny XSK – kier. GPZ Skwierzyna SKW linia planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,
  - budowa linii dwutorowej WN-110 kV stanowiącej zasilanie projektowanej stacji GPZ Skwierzyna II jako wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy;
4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:
  - zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
  - ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach,
  - odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,



- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
- wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,
- budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego.

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

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego zakłada osiągnięcie celów strategicznych poprzez realizację szczegółowych kierunków rozwoju województwa lubuskiego, wyznaczonych dla poszczególnych stref tematycznych, tj. strefy przyrodniczej, społecznej, kulturowej, ekonomiczno-gospodarczej, obronności i bezpieczeństwa oraz w zakresie komunikacji, transportu i infrastruktury technicznej. Powyższe strefy tworzą plan struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa.

Ponadto, w ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego opracowano karty dla poszczególnych gminy – Tom IV, zawierający wnioski i rekomendacje z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, które należy uwzględnić w opracowaniach planistycznych, w tym w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Poza wymienionymi powyżej inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które znajdują się w Tomie I, na terenie gminy Bledzew realizowane winny być działania dotyczące:

1) strefa przyrodnicza:

- kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi,
- zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną,
- ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych,
- zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych,
- wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych,
- ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych,
- poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej,
- rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym;

2) strefa społeczna:

- zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych,
- zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji,

- zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym,
  - prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki,
  - rewitalizacja obszarów zdegradowanych,
  - kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych,
  - rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie,
  - rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne,
  - rozwój ośrodków usługowych;
- 3) strefa kulturowa:
- zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych,
  - sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami,
  - objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
  - wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii,
  - zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych,
  - odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa,
  - wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych,
  - zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej,
  - utworzenie ośrodka informacji turystycznej;
- 4) strefa ekonomiczno-gospodarcza:
- rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej,
  - wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności,
  - rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych,
  - poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej,
  - rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym;
- 5) komunikacja i transport:
- gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej,
  - rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym;
  - poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T,
  - poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu,
  - uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w tym modernizacja linii kolejowej nr 364 na odcinku Rzepin – Międzyrzecz,
  - podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych,
  - wzrost dostępności transportu publicznego, w tym przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii kolejowej nr 364 na odcinku Rzepin – Międzyrzecz,
  - zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów,

- rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji;
- 6) infrastruktura techniczna:
  - uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną,
  - zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną, w szczególności linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia,
  - rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej,
  - uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
  - podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej,
  - zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych,
  - rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej,
  - upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych,
  - podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest,
  - wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną,
  - wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW;
- 7) strefa obronności i bezpieczeństwa:
  - uwzględnienie stref ochronnych wokół terenów zamkniętych, lotnisk oraz dróg międzypoligonowych
  - utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa,
  - przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

W granicach terenów objętych zmianą nr 1 studium oraz w granicy terenu objętego zmianą nr 2 studium występować mogą spójne działania określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego:

- 1) w odniesieniu do strefy przyrodniczej: kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi,
- 2) w odniesieniu do strefy społecznej: zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji, zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji, rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie, rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz rozwój ośrodków usługowych.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego powiązany jest ściśle ze Strategią Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 przyjętą uchwałą Nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r. Strategia stanowi podstawę prowadzenia polityki rozwoju. Dokument ten wyznacza kluczowe cele i kierunki działań między innymi z zakresu planowania przestrzennego, w tym instrumenty dla ich realizacji.

W Strategii, oprócz przyznania większej rangi w kształtowaniu rozwoju, nakreślono model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa lubuskiego. Dokument ten obejmuje obszerną diagnozę stanu województwa w czterech sferach, a mianowicie społecznej, gospodarczej, przestrzennej i zarządzania rozwojem regionu. Wnioski z diagnozy posłużyły do wskazania potencjału i problemów stanowiących bariery dla rozwoju, wyznaczenie przedsięwzięć strategicznych i kluczowych dla dalszego zrównoważonego kształtowania regionu, a także nakreślenie zasad interwencji publicznej w zakresie finansowania.

Głównym celem Strategii dla województwa jest „Inteligentne gospodarowanie potencjałami regionu dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, spójności społecznej i przestrzennej oraz wysokiej jakości życia mieszkańców.” Strategia zakłada osiągnięcie celu głównego poprzez realizację następujących czterech celów strategicznych:

- 1) inteligentna, zielona gospodarka regionalna, wśród których wymienić należy działania w zakresie rozwoju zielonej gospodarki, w tym energetyki przyjaznej środowisku, wysokiej jakości kształcenia oraz jego powiązania z regionalnym rynkiem pracy, wzmocnienia atrakcyjności inwestycyjnej i powiązań gospodarczych regionu, rozwój konkurencyjnego sektora przedsiębiorstw i wsparcie reindustrializacji, rozwój potencjału turystycznego, konkurencyjnego i ekologicznego rolnictwa oraz rozwój produktów regionalnych,
- 2) region silny w wymiarze społecznym oraz bliski obywatelowi, wśród których wymienić należy działania w zakresie wzrostu dostępności i efektywności kształcenia oraz wychowania przedszkolnego i opieki nad najmłodszymi dziećmi, promocji włączenia społeczno-zawodowego oraz kompleksowe wsparcie seniorów, wysoka jakość i dostępność usług medycznych oraz upowszechnianie profilaktyki zdrowotnej i zdrowego stylu życia, zapewnienie bogatej oferty kulturalnej oraz ochrona i promocja dziedzictwa kulturowego, rozbudowa oraz modernizacja infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, a także upowszechnianie i promocja sportu, wspieranie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego i poczucia tożsamości regionalnej,
- 3) integracja przestrzenna regionu, wśród których wymienić należy działania w zakresie modernizacji oraz rozwoju infrastruktury komunikacyjnej i transportu zbiorowego, wzmocnienie dostępności infrastruktury teleinformatycznej, zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa energetycznego i publicznego, ochrona środowiska przyrodniczego, w tym przeciwdziałanie negatywnym skutkom zmian klimatu, rozwój funkcji metropolitalnych ośrodków wojewódzkich wraz z ich obszarami funkcjonalnymi, wzmocnienie funkcji społeczno-gospodarczych miast średnich i lokalnych ośrodków miejskich, zrównoważony rozwój obszarów wiejskich, oraz
- 4) region atrakcyjny, efektywnie zarządzany i otwarty na współpracę, wśród których wymienić należy działania obejmujące efektywną współpracę międzyregionalną i transgraniczną, atrakcyjny wizerunek i rozpoznawalną markę województwa, wysoką sprawność działania administracji publicznej i instytucji regionalnych oraz współdziałanie na rzecz rozwoju regionu, wzmocnienie roli i integracji systemów zarządzania strategicznego oraz planowania przestrzennego na poziomie regionalnym i lokalnym, rozwój e-usług i kompetencji cyfrowych społeczeństwa.

Strategia kwalifikuje gminę Bledzew do obszaru wiejskiego znajdującego się w najtrudniejszej sytuacji społeczno-gospodarczej. Przeprowadzone analizy wykazują, że gmina charakteryzuje się niskimi wskaźnikami rozwoju przedsiębiorczości, niezadawalającą dostępnością do usług publicznych, słabą jakością infrastruktury technicznej oraz ograniczoną dostępnością komunikacyjną.

Działania samorządu winny zatem skupiać się na:

- poprawie dostępu do usług publicznych, w tym dostępności do świadczeń medycznych oraz profilaktyki zdrowotnej, edukacji, usług opiekuńczych oraz kultury i rekreacji, m.in. poprzez współpracę międzygminną, integrującą świadczenie usług i pozwalającą na podnoszenie ich jakości,
- uzupełnieniu infrastruktury technicznej,
- zwiększaniu dostępności komunikacyjnej,
- podnoszeniu kwalifikacji zawodowych mieszkańców i wsparcie lokalnej przedsiębiorczości z wykorzystaniem technologii informacyjnych i komunikacyjnych umożliwiającym zdalne nauczanie i świadczenie usług na odległość,
- rozwoju oferty z obszaru turystyki i rekreacji,
- wykorzystaniu struktur sieciowych w pobudzaniu aktywności gospodarczej i społecznej (m.in. LGD, ODR, izby rolnicze),
- promocję instrumentów współpracy i partnerstwa – włączenie mieszkańców obszarów wiejskich w działania rozwojowe,
- odnowę wsi, wspieranie budowania tożsamości lokalnej i zachowanie wiejskiego dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

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

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

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



### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

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

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



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

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

Z uwagi na zakres przestrzenny i przedmiotowy zmiany nr 3 Studium, wśród istotnych wniosków i rekomendacji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego wskazuje się:

- 1) w zakresie strefy przyrodniczej:
  - kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
  - zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
  - ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
  - wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną, w szczególności linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia;
  - podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
  - zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
    - budowa linii WN 110 kV stanowiącej zasilenie projektowanego GPZ Skwierzyna II poprzez wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy GPZ Międzychód – GPZ Skwierzyna – SE Gorzów;
  - wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
  - wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

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

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

Na postawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę Studium wyznacza zasięgi rozwoju przestrzennego osadnictwa w obrębie poszczególnych sołectw – jednostek osadniczych, zobrażony na planszy „Kierunki”. Rozwój odbywał się będzie poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a w dalszej kolejności na pozostałych obszarach zgodnie określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczono głównie w istniejących ciągach po jednej lub po obu stronach istniejących dróg obsługujących wsie (droga



województwa, powiatowe i gminne), w których istnieje lub będzie realizowana podstawowa sieć infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka. Osadnictwo rozwijać się będzie na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. W pierwszej kolejności nowa zabudowa lokalizowana będzie na glebach niskiej klasy bonitacji.

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

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

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

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

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

### *Funkcja mieszkaniowa*

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

Rozwój funkcji mieszkaniowej uzależniony jest od wzrostu stopnia wyposażenia infrastrukturalnego oraz od zwiększenia rynku pracy nie tylko na obszarze gminy, ale także w sąsiednich miastach. Celem rozwoju mieszkalnictwa jest przede wszystkim zwiększenie atrakcyjności zamieszkania w gminie poprzez podniesienie standardu, ograniczenie rozproszenia budownictwa poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącej substancji mieszkaniowej oraz wyznaczanie nowych terenów jako uzupełnienie zabudowy rozproszonej, a także zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w usługi. Funkcje te powinny być rozmieszczone na terenie całej gminy, ze szczególną koncentracją w Bledzewie oraz uzupełniająco we wsiach: Zemsko, Popowo, Kleszczewo, Templewo, Nowa Wieś i Osiecko oraz Chycina. Poprzez podniesienie standardu zamieszkania należy



rozumieć przeprowadzenie szeregu działań, których efektem będzie wyższy standard techniczny budynków mieszkalnych i ich wyposażenie w instalacje, pełne wyposażenie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną, prawidłowa obsługa komunikacyjna, estetyka i wysoka jakość przestrzeni publicznych w terenach zabudowy oraz dostępność do podstawowych usług publicznych: przedszkoli, szkół, ośrodka zdrowia, placówek kulturalnych na poziomie zadowalającym potrzeby mieszkańców.

#### *Funkcja usługowa*

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

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

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

#### *Funkcja produkcyjna*

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

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

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

#### *Funkcja rekreacyjna*

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

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



ograniczania dalszej intensyfikacji funkcji rekreacyjnych na obszarze położonym w rejonie jeziora Chycina, Jeziora Długiego, jeziora Cisie i Zalewu Bledzewskiego oraz nad rzeką Obrą w Bledzewie i Starym Dworku.

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

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

### *Funkcja rolnicza*

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

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

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

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

### *Funkcja leśna*

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

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

Na terenach leśnych, zlokalizowanych w północnej części gminy, wprowadza się uzupełniający kierunek rozwoju gminy, oparty o odnawialne źródła energii. Dwufunkcyjne wykorzystanie terenu w postaci lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenach leśnych, oddalonych od terenów objętych



ochroną akustyczną oraz objętych formami ochrony przyrody, przyczyni się do produkcji energii elektrycznej i zmniejszenia emisji zanieczyszczeń.

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

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

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

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

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN-1 (działki o nr ewid. 20/1 i 245 w obrębie ewidencyjnym Chycina) i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN-2 (działka o nr ewid. 78 obręb ewidencyjny Chycina)**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
  - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dlatego w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleni urządzonej, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do



- wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
- wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
- kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

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

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

#### **Tereny zabudowy zagrodowej**

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

#### **Tereny zabudowy usługowej oraz teren zabudowy usługowej o symbolu U-1 (działka o nr ewid 2318/3 w obrębie ewidencyjnym Bledzew)**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zieleni urządzonej,



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

#### **Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny usług sportu, turystyki i rekreacji,
  - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
  - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej zlokalizowane zostały w rejonie jeziora Chycina, Jeziora Długiego i Zalewu Bledzewskiego; stanowią one bazę wypoczynkową nie tylko dla lokalnej społeczności, ale przede wszystkim dla mieszkańców większych ośrodków mieszkaniowych;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnienia i dostosowania do nowych warunków,
  - wyposażenie w odpowiednią infrastrukturę techniczną i rozwiązanie problemów komunikacyjnych.

#### **Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji oraz tereny usług sportu, turystyki i rekreacji o symbolach US-1 (działka o nr ewid. 148 w obrębie ewidencyjnym Sokola Dąbrowa) i US-2 (działka o nr ewid. 1059/17 w obrębie ewidencyjnym Bledzew)**

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



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

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

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

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

### **Tereny ogrodów działkowych**

- Charakterystyka:
  - zachowanie istniejących ogrodów działkowych;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie wprowadzania alternatywnych funkcji, w szczególności zieleni oraz



- sportu i rekreacji,
- dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe itp.).

#### **Tereny zieleni urządzonej**

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

#### **Tereny cmentarzy**

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

#### **Tereny komunikacji**

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

#### **Tereny infrastruktury technicznej**

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

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

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
  - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
  - tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW



obejmują wyznaczone obszary rozwoju energetyki fotowoltaicznej wraz ze strefami ochronnymi;

- Wytyczne:
  - każdorazowa realizacja tego typu przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia badań mających na celu szczegółowe określenie oddziaływania na środowisko w celu ustalenia szczegółowych lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych,
  - wszelkie oddziaływania wywołane przez tego typu przedsięwzięcia nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

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

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

Tereny leśne z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW, oznaczone symbolem ZL/EW.

- Funkcja podstawowa: tereny leśne,
- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - tereny komunikacyjne, w tym drogi leśne,
  - infrastruktura techniczna (stacje i sieci elektroenergetyczne, Główne Punkty Odbioru i inne urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną).
- Charakterystyka:
  - teren leśny z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW obejmuje wyznaczony obszar rozwoju energetyki wiatrowej,
  - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, związanej z funkcją terenu.
- Wytyczne:
  - każdorazowa realizacja tego typu przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia badań mających na celu szczegółowe określenie oddziaływania na środowisko w celu ustalenia szczegółowych lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - wszelkie oddziaływania wywołane przez tego typu przedsięwzięcia nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną,
  - lokalizując elektrownie wiatrowe wskazane jest przeprowadzenie analizy wpływu planowanego zagospodarowania na szeroko rozumiany krajobraz kulturowy gminy oraz spodziewane zmiany w jej strukturze przestrzennej i kulturowej (np. wpływ na walory widokowe terenu i inne elementy i obszary chronione, wpływ na charakter krajobrazowy poszczególnych obszarów, perspektywy, ekspozycje, ukształtowanie dominant widokowo-krajobrazowych i in.),
  - planując rozmieszczenie poszczególnych siłowni wiatrowych oraz przebieg dróg

dojazdowych należy dążyć do zajmowania przez nie możliwie najmniejszej powierzchni, przeznaczając pod nie w pierwszej kolejności miejsca niezadrzewione, nie-wymagające wycinki drzew, tj. polany oraz wykorzystanie istniejących dróg i duktów leśnych celem wyznaczenia dróg dojazdowych i poprowadzenia pozostałej infrastruktury technicznej (np. kable). Dopuszcza się późniejsze ich wykorzystanie do celów ochrony przeciwpożarowej terenów przyległych. Ustala się ponadto zachowanie istniejącej sieci dróg publicznych i wewnętrznych (leśnych),

- planowane drogi na obszarach związanych z osnową ekologiczną, na odcinkach przecinających cieki i/lub rowy melioracyjne, należy wyposażyć w przepusty umożliwiające swobodną migrację małych zwierząt,
- nie lokalizować elektrowni wiatrowych w promieniu 1 km od siedlisk gatunków stręfowych, w promieniu 3 km od tych obszarów należy przeprowadzić roczny monitoring aktywności w celu określenia wpływu inwestycji i możliwości jej realizacji,
- z lokalizacji elektrowni wiatrowych wyklucza się tereny, na których możliwe jest wystąpienie negatywnego oddziaływania na istniejącą i potencjalną zabudowę objętą ochroną akustyczną, a także miejsca występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz stref ochronnych od tych miejsc,
- z lokalizacji elektrowni wiatrowych wyklucza się ponadto obszary wyznaczone jako siedliska referencyjne oraz powierzchniowe formy ochrony przyrody,
- dla lokalizacji elektrowni wiatrowych obowiązują ograniczenia odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- dopuszcza się zmianę części gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, jako tereny wskazane do lokalizacji siłowni wiatrowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizację obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt. należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie).

#### **Tereny leśne**

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

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

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

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

- Charakterystyka:
  - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i zbiorników wodnych, rowów oraz dolin rzecznych;
- Wytyczne:
  - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzek i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości



- wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
- maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu,
  - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
  - dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.

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

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

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

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
  - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);
- Wytyczne:
  - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
  - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

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

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

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

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



**Zabudowa mieszkaniowa:**

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

**Zabudowa zagrodowa:**

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

**Zabudowa usługowa:**

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

**Zabudowa rekreacji indywidualnej:**

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

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

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

**Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,

- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa związana z obsługą gospodarki rolnej:**

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

**Minimalne i maksymalne parametry oraz wskaźniki urbanistyczne dotyczące obszarów objętych zmianą nr 1 studium oraz zgodnie z lokalizacją poszczególnych terenów określoną na rysunku nr 3 studium „Kierunki”:**

**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN-1) – działki o nr ewid. 20/1 i 245 w obrębie ewidencyjnym Chycina:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
- Maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji (US-1) – działka o nr ewid 148 w obrębie ewidencyjnym Sokoła**

**Dąbrowa:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- Maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji (US-2) – działka o nr ewid 1059/17 w obrębie ewidencyjnym Bledzew:**

**Bledzew:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
- Maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa usługowa (U-1) – działka o nr ewid 2318/3 w obrębie ewidencyjnym Bledzew:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- Maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>.

**Minimalne i maksymalne parametry oraz wskaźniki urbanistyczne dotyczące obszaru objętego zmianą nr 2 studium oraz zgodnie z lokalizacją określoną na rysunku nr 3 studium „Kierunki”:**



**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN-2) – działka o nr ewid. 78 obręb ewidencyjny Chyčina:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
- Maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>.

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

Ponadto, dla terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych gabaryty i formę architektoniczną projektowanych obiektów budowlanych należy każdorazowo określać ze świadomością silnej ingerencji w krajobraz, a co za tym idzie, przy pracach architektonicznych należy przeanalizować dostępne technologie budowlane. Decyzje lokalizacyjne winny być podejmowane ze szczególnym uwzględnieniem terenów podlegających ochronie akustycznej położonych w sąsiedztwie, ewentualnych tras wędrówek ptaków, wpływu inwestycji na krajobraz oraz występujących w sąsiedztwie obszarów ochrony przyrody. Przy określaniu lokalizacji należy dążyć do maksymalnego ograniczenia zakresu potencjalnych uciążliwości na otoczenie.

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

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

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

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

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

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



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

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

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

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

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

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

- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

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

- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie gminy obszarów podmokłych i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem,
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
- realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
- kształtowanie terenów korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
- zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności,
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej,



- podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych,
- właściwe kształtowanie wskaźników urbanistycznych zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie udziału terenów zieleni w stosunku do liczby mieszkańców poszczególnych terenów,
- nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem,
- porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową,
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody,
- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny,
- stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska,
- nielokalizowanie elektrowni wiatrowych w promieniu 1 km od siedlisk gatunków strefowych, a w promieniu 3 km od tych obszarów należy przeprowadzić roczny monitoring aktywności w celu określenia wpływu inwestycji i możliwości jej realizacji,
- z lokalizacji elektrowni wiatrowych wyłączyć obszary występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, a także obszary wyznaczone jako siedliska referencyjne oraz powierzchniowe formy ochrony przyrody.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleni na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega głównie na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerosanitarne.

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

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

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

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

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



przemysłowych,

- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w szczególności lokalizacja elektrowni wiatrowych na terenach leśnych, wyznaczonych w północne części gminy,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

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

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

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,
- zapewnienie dostępności do publicznych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją,
- przeprowadzanie ocen oddziaływania na środowisko dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie zmiany stosunków hydrologicznych,
- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennej, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do



- miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wód),
- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,
  - zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód,
  - kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
  - zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,
  - prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
  - przebudowa i dostosowanie sieci drenażowej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenażowych na przyległym terenie.

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

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali gminy klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczenie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odłogowanych i nieprzydatnych dla produkcji rolniczej pod zalesienia, rozwój funkcji rekreacyjnej lub ewentualnie innej, przy braku kolizji z otoczeniem. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

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

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

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



sąsiednich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Obrzy” położony jest w gminach: Bledzew, Międzyrzecz,



Pszczew i Skwierzyna. Obejmuje powierzchnię 9 259 ha, w tym w granicach gminy Bledzew – 4 371 ha. Działki o nr ewid. 20/1 i 245 oraz działka o nr ewid. 78 w obrębie ewidencyjnym Chycina znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” należy wziąć pod uwagę zakazy określone w Uchwale Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 2304) oraz ewentualne późniejsze akty prawne dotyczące ochrony obszaru chronionego krajobrazu.

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

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

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

Na terenie gminy Bledzew objęte ochroną są 22 pomniki przyrody. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do pomników przyrody należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz ewentualne inne akty prawne, dotyczące ochrony pomników przyrody.

W granicach opracowania zmiany nr 3 Studium znajduje się jeden obszar Natura 2000 – Bledzew PLH080074. Obejmuje on teren zlokalizowany pod linią energetyczną i jego cel ochrony stanowi siedlisko 4030 Suche wrzosowiska (*Calluno-Genistion*, *Pohlio-Callunion*, *Calluno-Arctostaphyllion*). Cały obszar Natura 2000 ma powierzchnię 26,01 ha, natomiast chronione siedlisko przyrodnicze zajmuje powierzchnię 14,14 ha (źródło: Standardowy Formularz Danych, data aktualizacji 2023-03).

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

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

Na mocy przepisów o ochronie zabytków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W przypadku, gdy gmina posiada gminny program



opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić właściwy sposób ochrony tych zabytków, a zwłaszcza obiektów o szczególnych walorach kulturowych i historycznych poprzez odpowiednie działania konserwatorskie.

W granicach działki oznaczonej nr ewid. 1059/17 w obrębie ewidencyjnym Bledzew zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne znane z badań AZP, tj. stanowisko Bledzew nr 44 AZP 50-13/5 (osada, późne średniowiecze), natomiast na pograniczu działek nr 2280 i 2279/2 obr. Bledzew zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 9, AZP 49-13/6 (śląd osadnictwa kultury przeworskiej), w odniesieniu do których zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Lokalizację stanowisk archeologicznych ujawniono na załączniku nr 2 studium – „Uwarunkowania” i załączniku nr 3 studium – „Kierunki” (wskazana lokalizacja ma charakter ideogramu, zaś dokładana identyfikacja zasięgu stanowiska będzie podlegać uszczegółowieniu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczególne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

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

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

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

Na terenach objętych strefą obowiązuje:

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

#### Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej

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

Na terenach objętych strefą obowiązuje:

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

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

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

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



budowlanych.

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

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

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

#### Obiekty zabytkowe

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

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

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

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

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

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

##### **5.1.1. Wodociąg**

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

Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w



zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej.

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

#### **5.1.2. Kanalizacja**

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

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

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

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

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

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

#### **5.1.3. Gazownictwo**

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

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz.

640) dla gazociągów na okres ich użytkowania należy wyznaczyć strefy kontrolowane. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

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

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

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie występuje sieć gazowa.

W zakresie kierunków rozwoju sieci gazowych ustala się:

- 1) Możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu i likwidacji sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru.
- 2) Możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania, w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła.
- 3) Minimalna średnica sieci gazowej: 25 mm.
- 4) Możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zielonych itd.).
- 5) Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu o ciśnieniu poniżej 0,5 MPa.
- 6) Konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.
- 7) W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.
- 8) Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek należy zapewnić dostęp w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw.
- 9) Możliwość posadowienia stacji LNG wraz z towarzyszącą siecią rozdzielczą i przyłączami.

#### **5.1.4. Elektroenergetyka**

##### ***Elektroenergetyczna sieć przesyłowa***

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

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



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

- 1) W pasie technologicznym linii:
  - a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
    - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
    - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
    - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych.
  - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej.
- 2) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
- 3) Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
- 4) Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
- 5) Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

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

Na obszarze gminy Bledzew, objętym zmianą nr 3 Studium, znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 220 kV relacji Gorzów – Leśniów, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach). Dla terenu znajdującego się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące obiektów budowlanych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi:

- zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej, typu: szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
  - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną,
  - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - a) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - b) nie wolno tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej powyżej 3,0 m.
- I. Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą



- (przesyłową) właściciela linii.
- II. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
  - III. Zalesienie terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
  - IV. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.
  - V. Minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznych 220 kV lub 400 kV, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krawędź łopaty turbiny) od trasy osi linii, wynosi trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej pod warunkiem zamontowania na liniach czynnej ochrony przeciwdrganiowej lub wynoszącej pięciokrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny bez takiej ochrony.

W zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej:

- 1) Dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejących linii o napięciu 220 kV, 400 kV lub w ich sąsiedztwie. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach.
- 2) Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.

#### ***Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna***

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

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

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

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

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

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

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

Przez obszar objęty zmianą nr 3 Studium przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji: Gorzów-Skwierzyna II – Baczyna-Międzyrzecz. Wzdłuż linii 110 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii w obu kierunkach).

Przy projektowaniu jednostek (turbiny) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewnić zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.

Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 1) 10,0 m od osi linii nn-0,4 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 2) 12,5 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 3) 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 4) 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 5) 3x średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nieposiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego;
- 6) średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego.

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

Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (jak np. stacje i sieci elektroenergetyczne, Główne Punkty Odbioru [GPO] i inne urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną) oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.

Jednym z wniosków i rekomendacji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, na terenie gminy Bledzew jest „wyznaczenie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW” (ob. powyżej 500 kW).

Rozmieszczenie źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW zostało uwidocznione w części graficznej dokumentu.

#### **5.1.5. Ciepłownictwo**

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

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

#### **5.1.6. Telekomunikacja**

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zwiększy jednocześnie



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

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

W obrębie obszaru zmiany nr 3 Studium dopuszcza się prowadzenie podziemnej i nadziemnej sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania porządku i czystości w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę stosowania technologii bezodpadowych i małodpadowych lub zapewniających maksymalne gospodarce wykorzystanie odpadów.

#### **5.2. Układ drogowy**

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

##### ***Drogi krajowe***

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

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



### *Droga wojewódzka*

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

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

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

### *Drogi powiatowe*

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

### *Drogi gminne*

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

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

Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg krajowych i drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.), nie może powodować uciążliwości dla użytkowników dróg, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie. Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze



zmianami). W przypadku lokalizacji obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach.

### 5.3. Sieć kolejowa

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki:
  - budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Boryszynie i Pniewie;
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:
  - modernizacja drogi krajowej nr 24,
  - przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 137 relacji Słubice – Sulęcín – Międzyrzecz;
3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej
  - linia napowietrzna WN-110 kV relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW), planowana do modernizacji celem zwiększenia przepustowości na odcinku od SE Gorzów ÷ słup rozgałęźny XSK; na odcinku słup rozgałęźny XSK – kier. GPZ Skwierzyna SKW linia planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,
  - budowa linii dwutorowej WN-110 kV stanowiącej zasilanie projektowanej stacji GPZ Skwierzyna II jako wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy;
4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:
  - zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
  - ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji



- wodnej na terenach,
- odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,
  - modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
  - modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
  - wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,
  - budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego.

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

Zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL), przyjętym przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163) dla obszaru objętego zmianą nr 3 Studium wskazane zostały następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) linia napowietrzna WN-110 kV relacji: SE Gorzów (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW), planowana do modernizacji celem zwiększenia przepustowości na odcinku od SE Gorzów + słup rozgałęźny XSK; na odcinku słup rozgałęźny XSK – kier. GPZ Skwierzyna SKW linia planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,
  - b) budowa linii dwutorowej WN-110 kV stanowiącej zasilanie projektowanej stacji GPZ Skwierzyna II jako wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy;
- 2) w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) 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 nizinnych.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty programami rządowymi, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są tu również planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wpisane do programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ww. ustawy.

Dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na obszarach wyłączonych z zabudowy lokalizowanie wyłącznie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej. Lokalizowanie tych inwestycji na pozostałych obszarach jest możliwe pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu.

W zakresie dziedzictwa kulturowego i turystyki: Budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Boryszynie i Pniewie.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie wiatrowe, tj. tereny oznaczone symbolem ZL/EW.

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

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

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

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

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

Z uwagi na występujące na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium tereny leśne, oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Ls, w przypadku ustalenia dla nich innego niż leśne przeznaczenia terenu, konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

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

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

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

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

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



- innych obiektów budowlanych,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- utrzymanie ciągów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie.

### **10.3. Tereny trwałych użytków zielonych**

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

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

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

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

### **10.4. Tereny leśne**

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

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

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- ochrona istniejących zasobów środowiska leśnego,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody,
- dopuszczenie tworzenia polan śródleśnych i niewielkich zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną,



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

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

Na terenach leśnych, położonych w północnej części gminy, wyznacza się obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – elektrownie wiatrowe, oznaczony symbolem ZL/EW. W strefie tej dopuszcza się ponadto lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, związanej z funkcją terenu (GPO, sieci i urządzenia elektroenergetyczne).

#### 10.5. Tereny przeznaczone do zalesienia

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **15. Obszary zdegradowane**

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



## 16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

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

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

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

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

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

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

### 17.1. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW, a także granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Na terenach leśnych, zlokalizowanych w północnej części gminy Bledzew, wyznacza się obszar lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie wiatrowe. Teren ten oznaczono w części graficznej symbolem ZL/EW.

Wytyczne w zakresie wyznaczonego w Studium terenu ZL/EW zawarto w rozdziale III.1.3 niniejszego dokumentu. Szczegółowe zasady i warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych zostaną określone w planie miejscowym.

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

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

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



#### IV. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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

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

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

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

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

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



## V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

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

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy. W wyznaczonych celach dążyć się powinno do stopniowej likwidacji zagrożeń oraz wykorzystania szans jakimi dysponuje gmina. W zależności od zmieniających się uwarunkowań, możliwości i wyboru ścieżki rozwoju hierarcha celów może ulegać modyfikacjom.

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

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

Na podstawie dokonanych analiz i studiów oceniono obszar gminy pod kątem predyspozycji



poszczególnych terenów do pełnienia określonych funkcji. Na tej podstawie sformułowano politykę funkcjonalno-przestrzenną. Została ona zobrazowana na planszy studium „Kierunki”, na której przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów realizujących wyznaczone cele polityki.

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

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym etapem procesu planowania przestrzennego. Studium określa pełny zakres możliwości i ograniczeń poszczególnych zamierzeń planistycznych, stanowi nie tylko zbiór wytycznych dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także odzwierciedla zamierzenia rozwoju gminy.

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

## VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM

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

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

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



## VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

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

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

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

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

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

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

Zmiana nr 1 studium, zainicjowana uchwałą Nr XXXVII/313/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew, podyktowana jest koniecznością stworzenia możliwości dla lokalizacji nowej zabudowy i zagospodarowania istotnych z punktu widzenia dalszego rozwoju Gminy Bledzew.

Zmiana nr 2 studium, zainicjowana uchwałą Nr XXXIX/334/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew, podyktowana jest koniecznością stworzenia możliwości dla lokalizacji nowej zabudowy i zagospodarowania istotnego z punktu widzenia dalszego rozwoju Gminy Bledzew.

Pomimo, że studium nie ma rangi prawa miejscowego, stanowi jednak element koordynujący

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

dla systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy. Potrzeba rozwoju inwestycyjnego i wskazanie nowych terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług sportu, turystyki i rekreacji, a także zabudowy usługowej, uwzględnienia zasady ładu przestrzennego, potrzeby ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych.



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

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

Bledzew została opracowana zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

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

W części kierunkowej zracjonalizowano obszary przeznaczone pod zabudowę z uwzględnieniem bilansu terenów, potrzeb i możliwości finansowych gminy, ustalono wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wskazano także tereny ograniczania zabudowy i wyłączenia spod zabudowy, obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego. W studium uwzględniono także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, określono obszary przestrzeni publicznej oraz obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych i dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszary występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych oraz określono planowane tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW i tereny lokalizacji biogazowni o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi.

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

Przedstawione w rozdziale VII przesłanki dla dokonania zmiany nr 1 studium skutkują wprowadzeniem w ustaleniach dokumentu następujących zasadniczych zmian w uwarunkowaniach:

- zaktualizowano analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozę demograficzną, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. W oparciu o wyniki powyższych analiz zweryfikowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę celem porównania możliwości określenia nowych kierunków zagospodarowania,
- na wniosek organu konserwatorskiego zaktualizowano dane dotyczące ochrony konserwatorskiej, tj. położenie stanowiska archeologicznego w granicach działki oznaczonej nr ewid. 1059/17 w obrębie ewidencyjnym Bledzew, w tym ujawniono jego lokalizację na rysunku nr 2 studium „Uwarunkowania”,
- na wniosek zgłoszony przez właściwy organ w trakcie procedury planistycznej, oceniono i uwzględniono aktualność zasad polityki przestrzennej wynikającej z obowiązujących dokumentów szczebla ponadlokalnego, tj. Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. oraz Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 przyjętej uchwałą Nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r.,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

- na wniosek zgłoszony przez właściwy organ w trakcie procedury planistycznej, zaktualizowano informacje dotyczące koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz” i w odniesieniu do działek oznaczonych nr ewid. 20/1 i 245 w obrębie ewidencyjnym Chycina.

W dokumencie studium dokonano następujących zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego:

- wprowadzono nowe tereny przeznaczone pod usługi sportu, turystyki i rekreacji oznaczone symbolami US-1 (działka o nr ewid. 148 w obrębie ewidencyjnym Sokola Dąbrowa) i US-2 (działka o nr ewid. 1059/17 w obrębie ewidencyjnym Bledzew),
- wprowadzono nowy teren przeznaczony pod zabudowę usługową oznaczony symbolem U-1 (działka o nr ewid. 2318/3 w obrębie ewidencyjnym Bledzew),
- wprowadzono nowy teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem MN-1 (działki o nr ewid. 20/1 i 245 w obrębie ewidencyjnym Chycina).

Powyższe zmiany w przeznaczeniu terenów zgodne są z wynikami zrewidowanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W oparciu o nowe kierunki zagospodarowania wprowadzone zmianą nr 1 studium zakłada się sporządzenie planów miejscowych, które szczegółowo określą przeznaczenie i zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania poszczególnych gruntów, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

W granicach terenów objętych zmianą nr 1 studium nie występują obszary przewidziane dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Przedstawione w rozdziale VII przesłanki dla dokonania zmiany nr 2 studium skutkują wprowadzeniem w ustaleniach dokumentu zmian w uwarunkowaniach i mających związek z obszarem objętym zmianą nr 2 - na wniosek zgłoszony przez właściwy organ w trakcie procedury planistycznej zaktualizowano informację dotyczącą koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz” i w odniesieniu do działki oznaczonej nr ewid. 78 w obrębie ewidencyjnym Chycina. Uzupełnieniu podlegają także pojedyncze treści w zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego na podstawie pozostałych wniosków zgłoszonych w ramach procedury planistycznej przez właściwe organy i instytucje.

W dokumencie studium dokonano następującej zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego: wprowadzono nowy teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN-2), który stanowi działka o nr ewid. 78 w obrębie ewidencyjnym Chycina. Powyższa zmiana w przeznaczeniu terenu zgodna jest z wynikami zrewidowanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W oparciu o wprowadzony nowy kierunek zagospodarowania zakłada się sporządzenie planu miejscowego, który szczegółowo określi przeznaczenie i zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

W granicach terenu objętego zmianą nr 2 studium nie występują obszary przewidziane dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

## IX. UZASADNIENIE WRAZ Z SYNTEZĄ

Niniejsza III edycja zmiany Studium ma charakter częściowy, ograniczony do terenu określonego w uchwale Nr XXXVI/305/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew. Obejmuje ona obszar leśny o powierzchni ok. 3 662 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa. Został on graficznie oznaczony na jednolitym rysunku Studium, stanowiącym integralną część niniejszego dokumentu.

Przedmiotowa zmiana Studium przeznaczona jest do zlokalizowania w północnej części gminy, na teren leśny z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, oznaczony symbolem ZL/EW.

Lokalizacja inwestycji wykorzystujących odnawialne źródła energii jest inwestycją, która zapewni w przyszłości optymalny i szybki rozwój oraz pełne wykorzystanie własnego potencjału rozwojowego gminy, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu równowagi przyrodniczej, środowiskowej i społecznej, zgodnie z zasadami ekorozwoju. Zmiana Studium została wprowadzona w formie jednolitej, uwzględniającej naniesione zmiany. Dla odróżnienia od pierwotnego studium, tekst zmiany został oznaczony kolorem fioletowym, natomiast rysunek został uzupełniony o dodatkowe ustalenia doprecyzowujące i uzupełniające ustalenia studium z 2023 roku.

W aktualnej zmianie Studium ograniczono się do ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu zgodnego z zakresem przestrzennym ww. uchwały wywołującej. Wyznaczono obszar, na którym przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW (elektrownie wiatrowe), oznaczony symbolem ZL/EW.

Uzupełniono także dokument o pojedyncze ustalenia w zakresie ochrony środowiska o nowe elementy, będące w związku z projektowaną inwestycją. Ze względu na przedmiot zmiany studium dokonano także jego uzupełnienia w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej dla obszaru objętego przedmiotową zmianą. Jedynie, na wniosek PGNiG dokonano aktualizacji terminu ważności udzielonej koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz”.

Teren lokalizacji elektrowni wiatrowych został wyznaczony na podstawie uwarunkowań, z zachowaniem warunku, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 724, z 2023 r. poz. 553). Wskazany teren ma korzystne warunki wiatrowe oraz ukształtowanie i pokrycie terenu. Teren ten położony jest częściowo w obszarze Natura 2000 Bledzew PLH080074.

Wskazuje się, aby drogi dojazdowe do poszczególnych elektrowni wiatrowych zlokalizowane były w pierwszej kolejności w miejscach istniejących dróg i duktów leśnych, z późniejszym ich wykorzystaniem do celów ochrony przeciwpożarowej terenów przyległych. W przypadku braku takiej możliwości, należy wyznaczyć ich przebieg na gruntach leśnych. Zaleca się, aby powierzchnia gruntów planowanych do zmiany przeznaczenia była możliwie najmniejsza. W związku z tym, że siłownie wiatrowe należą do inwestycji o niskim stopniu terenochłonności, ich realizacja na przedmiotowym terenie nie spowoduje istotnych strat w leśnictwie.

Wyznaczony teren lokalizacji elektrowni wiatrowych powinien być objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który szczegółowo określi miejsca lokalizacji elektrowni wiatrowych i dróg dojazdowych oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów. Teren ten, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, powinien obejmować obszar o zasięgu co najmniej 700 m od planowanych siłowni wiatrowych.

W wyniku dokonanej zmiany Studium możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych na terenach leśnych. Poza tym zachowuje się dotychczasową strukturę przestrzenną. Wprowadzenie elektrowni wiatrowych na tereny użytkowane w sposób leśny w północnej części gminy, będzie działaniem proekologicznym, mającym wpływ na rozwój gospodarczy gminy. Inwestycja ta ma ponadto swoje racjonalne uzasadnienie – wypełnienie przez Polskę Dyrektywy Unijnej w sprawie promowania energii elektrycznej produkowanej z odnawialnych źródeł energii, obligującej ją do osiągnięcia minimalnego procentowego udziału energii z zasobów odnawialnych. Do osiągnięcia jednak tego poziomu

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BLEDZEW

niezbędne są nowe inwestycje, w tym w energetykę wiatrową.

Przyjęte w niniejszej zmianie Studium ustalenia są wystarczające do dalszego doprecyzowania niezbędnych kwestii przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie ustalono, z uwagi na brak występowania uwarunkowań wskazujących na konieczność dokonania takich ustaleń:

- 1) Obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych,
- 2) Obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 3) Obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej,
- 4) Obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 5) Granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 6) Obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.





Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/626/23

Rady Gminy Bledzew

z dnia 28 listopada 2023 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium**

Na podstawie art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Bledzew rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew.

Projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.08.2023 r. do 29.09.2023 r.

Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 18.09.2023 r.

Na podstawie art. 11 pkt 8 wyznaczony został termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu studium. Termin ten określono do 23.10.2023 r.

W ustawowym terminie, po wyłożeniu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew, tj. do dnia 23.10.2023 r., nie wpłynęły żadne uwagi w tej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany studium.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LIII/626/23

Rady Gminy Bledzew

z dnia 28 listopada 2023 r.

Zalacznik5.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Podstawą sporządzenia zmiany studium jest uchwała Nr XXXVI/305/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew. Obejmuje ona obszar ok. 3 370 ha, zlokalizowany na terenach leśnych w północnej części gminy Bledzew.

Studium jest dokumentem określającym kierunki polityki przestrzennej Gminy Bledzew. Podstawę prowadzenia polityki przestrzennej stanowiło dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew, przyjęte jako tekst jednolity uchwałą Nr L/608/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 1 września 2023 roku.

Niniejszy dokument został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz w oparciu o przepisy wykonawcze do ww. ustawy, jakim jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 roku poz. 2405).

Lokalizacja inwestycji wykorzystujących odnawialne źródła energii jest inwestycją, która zapewni w przyszłości optymalny i szybki rozwój oraz pełne wykorzystanie własnego potencjału rozwojowego gminy, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu równowagi przyrodniczej, środowiskowej i społecznej, zgodnie z zasadami ekorozwoju. Zmiana studium została wprowadzona w formie jednolitej, uwzględniającej naniesione zmiany.

W aktualnej zmianie studium ograniczono się do ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu zgodnego z zakresem przestrzennym ww. uchwały wywołującej. Wyznaczono tereny leśne z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500 kW (ZL/EW).

Uzupełniono także dokument o pojedyncze ustalenia w zakresie ochrony środowiska o nowe elementy, będące w związku z projektowaną inwestycją. Ze względu na przedmiot zmiany studium dokonano także jego uzupełnienia w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej dla obszaru objętego przedmiotową zmianą.

Teren lokalizacji elektrowni wiatrowych został wyznaczony na podstawie uwarunkowań, z zachowaniem warunku, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 724, z 2023 r. poz. 553, 1688). Wskazany teren ma korzystne warunki wiatrowe oraz ukształtowanie i pokrycie terenu. Teren ten położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Wyznaczony teren lokalizacji elektrowni wiatrowych powinien być objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który szczegółowo określi miejsca lokalizacji elektrowni wiatrowych i dróg dojazdowych oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów. Teren ten powinien obejmować obszar o zasięgu określonym w art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

W wyniku dokonanej zmiany studium możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych na terenach leśnych. Poza tym zachowuje się dotychczasową strukturę przestrzenną. Wprowadzenie elektrowni wiatrowych na tereny użytkowane w sposób leśny w północnej części gminy, będzie działaniem proekologicznym, mającym wpływ na rozwój gospodarczy gminy. Inwestycja ta ma ponadto swoje racjonalne uzasadnienie – wypełnienie przez Polskę Dyrektywy Unijnej w sprawie promowania energii elektrycznej produkowanej z odnawialnych źródeł energii, obligującej ją do osiągnięcia minimalnego procentowego udziału energii z zasobów odnawialnych. Do osiągnięcia jednak tego poziomu niezbędne są nowe inwestycje, w tym w energetykę wiatrową.

Przyjęte w niniejszej zmianie studium ustalenia są wystarczające do dalszego doprecyzowania niezbędnych kwestii przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). W toku prowadzonej procedury planistycznej na podstawie art. 11 ww. ustawy zapewniono wszystkim zainteresowanym możliwość aktywnego uczestniczenia w sporządzaniu studium. Potrzeby partycypacji społecznej zapewniono m.in. poprzez: