UCHWAŁA NR XXXIV/289/22
RADY GMINY BLEDZEW

z dnia 29 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy miejscowością Popowo a drogą ekspresową S3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr XIX/172/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy m. Popowo, a drogą ekspresową nr S-3, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy miejscowością Popowo a drogą ekspresową S3.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania budynków i wiat, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) „planie" - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

3) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania mierzone właściwymi jednostkami, określonymi w przepisach odrębnych.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone do planu.

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

5. Plan obejmuje obszar na wschód od miejscowości Popowo w rejonie linii kolejowej nr 367, dawnej drogi krajowej nr 3 oraz drogi ekspresowej S3 o powierzchni ok. 130 ha, w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;

3) tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3** i **PU4**;

4) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1**, **R2**, **R3** i **R4**;

5) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1** i **ZL2**;

6) teren infrastruktury elektroenergetycznej związanej z napowietrzną linią elektroenergetyczną 400kV oznaczony symbolem **E**;

7) tereny infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **T1** i **T2**;

8) teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

9) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

10) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

11) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**;

12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2** i **KDW3**.

6. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się katalogów dotyczących:

a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

c) tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary osuwania się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2) ustala się, że wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi i klatkami schodowymi;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę rowów melioracyjnych oraz ich skanalizowanie;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

§ 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się stanowisko archeologiczne Popowo Nr 3, AZP 49-14/17 – obozowisko-paleolit schyłkowy, punkt osadniczy-wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa-nowożytność, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 4. W zakresie sieci elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć:

1) wyznacza się korytarz techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV – po 40m na stronę od osi linii, w obrębie którego:

a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej linii 400kV oraz budowę nowej linii 400kV,

b) nakazuje się, aby uciążliwość wynikająca z funkcjonowania linii 400kV po przebudowie, rozbudowie oraz budowie nowej zawierała się wyłącznie w granicach korytarza,

c) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania w sposób zagrażający funkcjonowaniu linii 400kV,

d) zakazuje się lokalizacji budynków i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;

2) wyznacza się korytarz techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – po 11m na stronę od osi linii, w obrębie którego:

a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej linii 110kV oraz budowę nowej linii 110kV,

b) nakazuje się, aby uciążliwość wynikająca z funkcjonowania linii 110kV po przebudowie, rozbudowie oraz budowie nowej zawierała się wyłącznie w granicach korytarza,

c) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania w sposób zagrażający funkcjonowaniu linii 110kV,

d) zakazuje się lokalizacji budynków i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi;

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury elektroenergetycznej maksymalnie 50 m.

§ 5. Ustala się granicę strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii kolejowej nr 267 Zbąszynek – Gorzów przyległej do granic planu – o szerokości 20 m, w obrębie której nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 6. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami **KDG** i **KDZ**.

§ 7. W zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz ustaleń szczegółowych;

2) ustala się lokalizację linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wyłącznie jako podziemnych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) nakazuje się do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do własnych oczyszczalni ścieków;

c) dopuszcza się odprowadzenie wód popłucznych z własnych ujęć wód do gruntu, wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się zagospodarowanie i retencjonowanie na własnym terenie;

b) zakazuje się zmian ukształtowania terenu powodujących spływ powierzchniowy na działki sąsiednie;

c) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej, urządzeń i sieci melioracji wodnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) zakazuje się do kolejowych obiektów odwodnieniowych znajdujących się poza obszarem objętym planem;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych;

6) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną, w tym źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się z sieci gazowej,

b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych;

9) ustala się czasowe gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami.

§ 8. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.**

2. Ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 6 m;

5) ustala się dachy:

a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat o kącie nachylenia od 5° do 45°,

c) w kolorze czarnym lub w odcieniach brązu, czerwieni, szarości;

6) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkalnych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz 50% wysokości budynku.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

1) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się podział na mniejsze działki z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokość frontów nowo projektowanych działek od 15 m do 45 m;

2) ustala się powierzchnię działek od 1000 m^2 do 2900 m^2;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW3** 90° z tolerancją 10°.

4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują w przypadku projektowania działek z przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDW3**;

2) zakazuje się z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**.

8. Nakazuje się zapewnić minimalnie 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny.

§ 10. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U.**

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jako przeznaczenie przeważające;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) hoteli, moteli i pensjonatów,

b) obiektów handlu i gastronomii,

c) ośrodka szkolenia kierowców,

d) myjni i warsztatów serwisowych,

e) placów manewrowych i parkingów.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m;

5) ustala się dachy:

a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 40° do 45°,

b) dla pozostałych budynków i wiat o kącie nachylenia do 45°,

c) w kolorze czarnym lub w odcieniach brązu, czerwieni, szarości;

6) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkalnych stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz 50% wysokości budynku.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo-usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

1) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się podział na mniejsze działki z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokość frontów nowo projektowanych działek od 15 m do 45 m;

2) ustala się powierzchnię działek od 1000 m^2 do 5000 m^2;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 10°.

4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują w przypadku projektowania działek z przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się z terenów dróg oznaczonych symbolami **KDZ** i **KDW3**;

2) zakazuje się z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**.

8. Nakazuje się zapewnić minimalnie:

1) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,

2) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500m^2 powierzchni użytkowej.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU1, PU2, PU3 i PU4.**

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej;

2) ustala się lokalizację zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) ustala się lokalizację składów i magazynów;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem:

a) szpitali,

b) domów opieki społecznej,

c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki;

2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,5;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki;

4) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków maksymalnie 20 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych maksymalnie 30 m;

5) ustala się dachy:

a) o kącie nachylenia maksymalnie 30°,

a) w kolorze czarnym, białym lub w odcieniach brązu, czerwieni i szarości.

4. W zakresie podziału gruntów:

1) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 5000m^2, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się podział na mniejsze działki z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) ustala się szerokość frontów nowo projektowanych działek minimalnie 10 m;

2) ustala się powierzchnię nowo projektowanych działek minimalnie 5000m^2;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 30°;

4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują w przypadku projektowania działek z przeznaczeniem pod dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się z terenów dróg oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD1** i **KDD2**;

2) dopuszcza się z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDW2**;

3) zakazuje się z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**.

7. Nakazuje się zapewnić:

1) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500m^2 powierzchni użytkowej;

2) minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania.

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

1) ustala się działalność rolniczą związaną z uprawą i wypasem;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, które wymagają trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej;

4) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu drogi oznaczonej symbolem **KDG**;

5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 90% powierzchni działki.

§ 13. Wyznacza się tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1** i **ZL2,** dla których:

1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, które wymagają trwałego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;

4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 90% powierzchni działki.

§ 14. Wyznacza się teren infrastruktury elektroenergetycznej związanej z napowietrzną linią elektroenergetyczną 400kV oznaczony symbolem **E**, w granicach którego:

1) ustala się lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV wraz ze słupem elektroenergetycznym;

2) dopuszcza się inne obiekty infrastruktury technicznej pod ziemią.

§ 15. Wyznacza się tereny infrastruktury telekomunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **T1 i T2,** dla których:

1) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej maksymalnie 40 m.

§ 16. Wyznacza się teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG,** dla którego:

1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga główna;

2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

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

1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga zbiorcza;

2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 18. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolami **KDL,** dla którego:

1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;

2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;

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

1) ustala się klasę techniczno-użytkową - droga dojazdowa;

2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

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

1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;

2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 20. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chycina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola dąbrowa, Stary Dworek, Templewo przyjętego uchwałą Nr LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chycina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewo.

§ 21. W granicach planu obowiązuje decyzja wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 lutego 2022 r. (znak: DN.tr.602.73.2021) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 5,8273 ha gruntów rolnych klasy RIIIb na cele nierolnicze, oznaczonych na rysunku planu.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Bledzew

Tadeusz Przybyłka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/289/22

Rady Gminy Bledzew

z dnia 29 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

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

§ 1. Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 czerwca 2021 r. do 22 czerwca 2021 r. projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została przez Wójta Gminy Bledzew uwzględniona. Wprowadzane zmiany wymagały ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

§ 2. Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2021 r. do 22 września 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

§ 3. W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Bledzew.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/289/22

Rady Gminy Bledzew

z dnia 29 marca 2022 r.

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

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

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy miejscowością Popowo a drogą ekspresową S3 do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Bledzew zalicza się:

1) wykup gruntów oraz budowę dróg na terenach oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2;

2) budowę sieci wodociągowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie zgodnie obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

1) środków własnych;

2) środków pomocowych;

3) kredytów i pożyczek;

4) obligacji komunalnych;

5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIV/289/22

Rady Gminy Bledzew

z dnia 29 marca 2022 r.

Dane przestrzenne utworzone do planu

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POMIĘDZY MIEJSCOWOŚCIĄ POPOWO A DROGĄ EKSPRESOWĄ S3

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/289/22 RADY GMINY BLEDZEW Z DNIA 29 MARCA 2022 R.

ZL1
R1
PU2
KDW1
KDW2
KDD2
E
400kV
R2
KDD1
PU3
PU4
KDD2
PU1
KDG
KDL
KDZ
T2
R3
R4
MN/U
MN
KDW3
ZL2
Popowo
110kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BLEDZEW
uchwała Nr 912/120 Rady Gminy Błedzew z dnia 27 marca 2020 r.



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY WIEJSKIEJ I ROLNICZEJ
- TERENY ZABUDOWY I FUNKCJI TOWARZYSZĄCYCH
- TERENY ROLNICZE
- TERENY LEŚNE
- KDG/KDZ/KDL/KDD
- DROGI LOKALNE
- DROGI GMINNE
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 400 kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

LEGENDA

1) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- PU — TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- R — TEREN ROLNICZY
- ZL — TEREN LASU
- E — TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ ZWIAZANEJ Z NAPOWIETRZNĄ LINIĄ ELEKTROENERGETYCZNĄ 400kV
- T — TEREN INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400kV
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
- GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII KOLEJOWEJ NR 367 ZBĄSZYNEK - GORZÓW WIELKOPOLSKI
- WYMIAROWANIE W METRACH

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- 400kV — OŚ ISTNIEJACEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENEGETYCZNEJ 400kV
- 110kV — OŚ ISTNIEJACEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENEGETYCZNEJ 110kV
- GRUNTY ROLNE KLASY RIIIb, KTÓRE UZYSKAŁY ZGODĘ NA ZMIANĘ PRZENZACZENIA NA CELE NIEROLNICZE

SKALA 1:2000
0 10 50 100 200 m

Uzasadnienie

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

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;

3) tereny zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami **PU**;

4) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R**;

5) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;

6) teren infrastruktury elektroenergetycznej związanej z napowietrzną linią elektroenergetyczną 400kV oznaczony symbolem **E**;

7) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **T**;

8) teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

9) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

10) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

11) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;

12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**.

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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew przyjętego uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r. Dodatkowo na stronie 85 określono, że „ustalenia w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o rodzaju zabudowy, lokalizacji obiektów budowlanych czy sposobie użytkowania terenów". Wskazuje się przy tym, że „granice poszczególnych obszarów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulec korekcie w celu dostosowania linii rozgraniczających do granic własności nieruchomości czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego". Ponadto ustalenia wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr XXIV/213/21 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 kwietnia 2021 r. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

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

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

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

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

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

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

Realizacja określonych w planie przeznaczeń nierolniczych będzie wymagać wyłączenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze. Konieczne przy tym było uzyskanie decyzji wydanej przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 lutego 2022 r. (znak: DN.tr.602.73.2021) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 5,8273 ha gruntów rolnych klasy RIIIb na cele nierolnicze, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ich rozmieszczenie zostało przedstawione na rysunku planu.

Z kolei grunty leśne występujące na przedmiotowym obszarze zachowują swoje przeznaczenie.

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

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

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

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1062)**:

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

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

Dla terenów **MN** i **MN/U** ustalono strefy ochrony przed hałasem, które pod względem akustycznym kwalifikują się odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny mieszkaniowo-

usługowe, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych. Dodatkowo na terenach **PU1**, **PU2**, **PU3** i **PU4** wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo dla terenów **PU1**, **PU2**, **PU3** i **PU4** nakazuje się zapewnić określoną minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. Przyjęte w nim ustalenia spowodują wzrost wartości gruntów przewidzianych pod zabudowę, które nie były objęte ustaleniami dotychczas obowiązującego planu. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania nieruchomości.

7) **Prawo własności:**

Ustalenia planu w zakresie lokalizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia gruntów znajdujących się w granicach terenów **KDD1** i **KDD2**. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego, jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne.

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

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

9) **Potrzeby interesu publicznego:**

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

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

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

11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.).

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

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

13) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

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

14) **Występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych:**

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

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

15) **Zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy:**

Planowane funkcje wynikają z określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew polityki przestrzennej. Istniejąca i przyszła zabudowa posiada możliwość podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

16) **Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy:**

Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń planu miejscowego dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Dotyczy to w szczególności konieczności wykupu gruntów oraz budowę dróg na terenach oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2**, a także budowy wodociągu.

Ponadto prognozuje się dochody w szczególności z tytułu: opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej od podziału nieruchomości, podatku od nieruchomości a także ze sprzedaży działek gminnych. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet Gminy Bledzew został szczegółowo poddany analizie w prognozie skutków finansowych.