



M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA SP Z O.O.  
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ  
TEL./FAX. +48 502 593 728



# PLAN OGÓLNY GMINY BLEDZEW

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ - UZASADNIENIE  
DATA OPRACOWANIA: LIPIEC 2025 – PAŹDZIERNIK 2025

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH  
WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. OLIWIA DOMAGAŁA  
INŻ. DOMINIK KONCEWICZ



## SPIS TREŚCI

|   |   |    |
|---|---|----|
| <b>WSTĘP</b>                                      |   |    |
| 1.  | PRZEDMIOT OPRACOWANIA   | 4  |
| 2.  | PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA  | 4  |
| 3.  | METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE   | 5  |
| <b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY</b> |   |    |
| 4.  | POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY BLEDZEW  | 6  |
| 5.  | USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO  | 7  |
| 6.  | OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA   | 8  |
| 6.1   | FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY   | 8  |
| 6.2   | STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY   | 11 |
| 6.3   | OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH  | 12 |
| 6.4   | TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY  | 12 |
| 6.5   | OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH  | 12 |
| 6.6   | TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI | 13 |
| 6.7   | OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ  | 14 |
| 6.8   | ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH  | 14 |
| 6.9   | OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE  | 15 |
| 6.10  | TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE  | 16 |
| 6.11  | OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA   | 17 |
| 6.12  | OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI  | 19 |
| 6.13  | OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI  | 19 |
| 6.14  | OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ   | 19 |
| 6.15  | GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE  | 20 |
| 6.16  | ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ   | 20 |
| 7.  | USTALENIA STRATEGII ROZWOJU GMINY BLEDZEW NA LATA 2021-2026   | 21 |



|                                       |  |                                   |    |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|----|
| 8.                                    | ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU       |                                   | 22 |
|                                       | 8.1  | OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ | 22 |
|                                       | 8.2  | INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA       | 23 |
|                                       | 8.3  | INFRASTRUKTURA TECHNICZNA         | 26 |
| 9.                                    | REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCYE KRAJOBRAZOWYMI ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE   |                                   | 29 |
| 10.                                   | ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE   |                                   | 32 |
| 11.                                   | OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ |                                   | 34 |
| 12.                                   | CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY  |                                   | 36 |
| 13.                                   | PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE                                 |                                   | 37 |
| <b>USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY</b> |  |                                   | 42 |
| 14.                                   | CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO  |                                   | 42 |
| 15.                                   | PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO  |                                   | 42 |
| 16.                                   | STREFY PLANISTYCZNE  |                                   | 43 |
| 17.                                   | GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE   |                                   | 46 |
| 18.                                   | OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY  |                                   | 49 |
| 19.                                   | OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ   |                                   | 50 |
| 20.                                   | GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI DO INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ  |                                   | 50 |
| <b>ZAŁĄCZNIKI</b>                     |  |                                   |    |
|                                       | RYSUNEK UWARUNKOWAŃ PRZESTRZENNYCH GMINY W SKALI 1:25 000  |                                   |    |
|                                       | RYSUNEK PLANU OGÓLNEGO NA TLE UWARUNKOWAŃ GMINY BLEDZEW W SKALI 1:25 000   |                                   |    |
|                                       | WYKAZ OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH ORAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH  |                                   |    |
|                                       | DANE PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO (PLIKI GML)   |                                   |    |



## WSTĘP

### 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Bledzew, wywołany uchwałą Nr VIII/40/24 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bledzew.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Bledzew, położonego w powiecie międzyrzeckim w województwie lubuskim, w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 247,5 km<sup>2</sup>.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Bledzew określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o w/w obiektach przestrzennych.

### 2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny dla gminy Bledzew sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały VIII/40/24 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Bledzew. w opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).



### 3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XLIV/667/18 z 02 maja 2018 roku w sprawie: uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.;
- Strategia Rozwoju Gminy Bledzew na lata 2022-2026 – uchwała nr XXXI/264/21 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 grudnia 2021 r.;
- [Strategia Rozwoju Terytorialnego 2022-2030 – porozumienie międzygminne obejmujące gminę Lubniewice, Krzeszyce, Bledzew, Torzym, Sulęcín \(projekt\)](#);
- Zarządzenie nr 108/2019 Wójta Gminy Bledzew z dnia 25 października 2019 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bledzew;
- Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Gminy Bledzew na lata 2024-2027 – uchwała nr LIII/618/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 listopada 2023 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bledzew (Uchwała Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew oraz zmiana przyjęta uchwała nr XLVI/401/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 9 maja 2023 r.);
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy (sic. pkt 10);
- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030, (Uchwała nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r.);

#### Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Bledzew Baza Danych o obiektach Topograficznych (BDOT 10k) – system informacji przestrzennych województwa lubuskiego,
- pełny zbiór danych BDOT500 – data wykonania kopii 27.06.2025 r. nr licencji GK.6642.881.2025\_0803\_P, Powiat Międzyrzecki,
- zbiór bazy danych EGIB – data wykonania kopii 27.06.2025, nr licencji GK.6642.882.2025\_0803\_P Powiat Międzyrzecki,

#### Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- <https://kzgw.gov.pl/index.php/pl/>,
- <https://baza.pgi.gov.pl/>,
- <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/>,
- <https://bledzew.e-mapa.net/>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- <https://encyklopedialesna.com/>,
- <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/>,
- <https://stat.gov.pl/>,



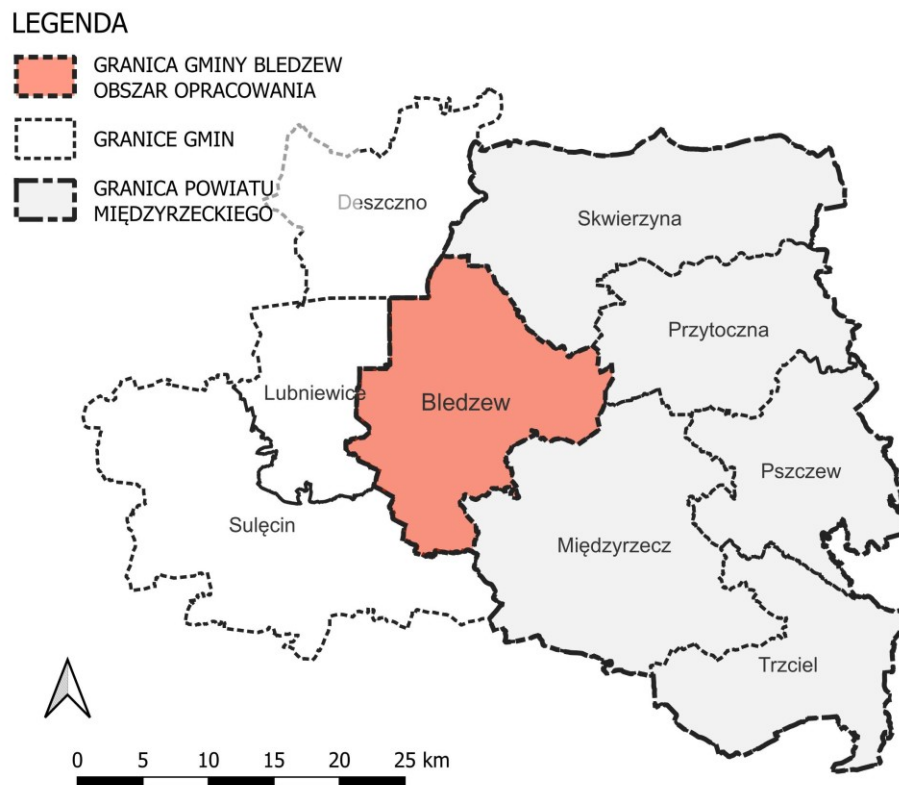
- <https://bip.lubuskie.pl/>,
- wizje terenowe (czerwiec 2025 r.),
- dokumentacja fotograficzna (czerwiec 2025 r.),

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

### 4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY BLEDZEW

Gmina Bledzew położona jest w środkowej części województwa lubuskiego oraz przy zachodniej granicy powiatu międzyrzeckiego. Odległość od miasta wojewódzkiego - Gorzów Wlkp stanowi 35 km w linii prostej w kierunku północnym. Bledzew od zachodu graniczy z gminami znajdującymi się w powiecie Sulęcińskim tj. Sulęcín, Lubniewice, od północy z gminą Deszczno (powiat gorzowski). Wschodnia ściana to gminy należące do powiatu międzyrzeckiego: Skwierzyna, Przytoczna i Międzyrzecz. W skład gminy Bledzew wchodzi następujące sołectwa: Stary Dworek, Zemsko, Popowo, Chycina, Goruńsko, Templewo, Nowa Wieś, Sokola Dąbrowa, Osiecko, Dębowiec, Kleszczewo i Bledzew.

Rys. 1. Lokalizacja gminy Bledzew na tle powiatu międzyrzeckiego i gmin sąsiednich



Źródło: opracowanie własne.

Największy udział procentowy gminy, aż 57%, stanowią tereny leśne (14 110 ha), zlokalizowane głównie w północnej i zachodniej części Bledzewa, oraz użytki rolne, zajmujące ok. 7 999 ha, to jest 32,3% obszaru gminy. Poza wyżej wymienionymi grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują 2,9% obszaru gminy (723 ha) i zlokalizowane są w głównych jednostkach osadniczych gminy, na przecięciu lokalnych szlaków komunikacyjnych. Ponadto dość znaczący procent (1,7%) stanowią grunty pod wodami (rejon lokalnego pojezierza na wschód i zachód od miejscowości Bledzew).



## 5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XLIV/667/18 z 23 kwietnia 2018 roku gminę Bledzew zakwalifikowano do:

- wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia. Obszary te znajdują się poza zasięgiem bezpośredniego oddziaływania ośrodków miejskich i subregionalnych i nie są objęte ich potencjałem rozwojowym. Z tego względu również gmina Bledzew znalazła się wśród gmin o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych. Dla omawianego obszaru przyjęto następujące zasady zagospodarowania:
  - zachowanie ładu przestrzennego i spójności przestrzennej obszaru (zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, rozwój urbanizacji w nawiązaniu do ukształtowanych układów osadniczych),
  - intensyfikacja rolnictwa na gruntach najwyższej jakości i ochrona gleb najwyższych klas bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
  - rewitalizacja obszarów zdegradowanych,
  - podejmowanie działań mających na celu ochronę zabytków i zachowanie krajobrazu kulturowego,
  - rozwój w oparciu o uwarunkowania lokalne, wzmocnienie infrastruktury turystycznej
- obszaru funkcjonalnego terenów zamkniętych z uwagi na występowanie terenów zamkniętych z listy resortu obrony narodowej, dla których należy m. in.:
  - wyznaczyć strefy buforowe o ograniczonym sposobie zagospodarowania i zabudowy,
  - uwzględnić lokalizację terenów zamkniętych w planach rozwoju infrastruktury technicznej
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy, dla których PZPW zakłada:
  - zakaz budowy budynków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q=10\%$ ),
  - ograniczanie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q=1\%$ ), oraz na obszarach o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi  $Q=0,2\%$  i obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów,
  - potrzebę zwiększania retencji i hamowania spływu powierzchniowego (zbiorniki zaporowe, obiekty małej retencji, zalesienia);
- obszarów ochrony krajobrazów kulturowych, dla których należy:
  - podejmować działania zmierzające do ochrony zabytków,
  - nadawać nowe funkcje obiektom zabytkowym z dostosowaniem do współczesnych wymogów,
  - wprowadzić funkcję z turystyką, w tym wyznaczyć szlaki turystyczne o znaczeniu kulturowym
- obszaru przygranicznego, obejmujący całe województwo lubuskie dla którego należy zwrócić szczególną uwagę na rozwój transportowy wraz ze współpracą i działaniami zmierzającymi do wspólnej polityki przestrzennej Polski i Niemiec



Do inwestycji i zadań celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Bledzew w PZPWL zakwalifikowano:

- tworzenie terenów inwestycyjnych,
- budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Borszynie i Pniewie,
- stworzenie infrastruktury na potrzeby obsługi ruchu turystycznego na obszarze MRU związanego z trasami turystycznymi zlokalizowanymi na terenie gmin: Czerwieńsk, Skąpe, Lubrza oraz Bledzew,
- modernizacja dróg krajowych nr 22 i 24 (w części zrealizowana),
- przebudowa i rozbudowa DW137 relacji Słubice – Sulęcín – Miedzyrzecz,
- świadczenie usług publicznych w zakresie kolejowych przewozów pasażerskich,
- modernizacja linii napowietrznej WN 110 kV relacji SE Gorzów (GOR) – GPZ Skwierzyna (SKW),
- budowa linii dwutorowej WN-110 kV, stanowiącej zasilanie projektowanej stacji GPZ Skwierzyna II jako wcięcie w przebudowywany ciąg liniowy.

## 6. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPAODAROWANIA

### 6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie opracowania występują zarówno punktowe jak i obszarowe formy ochrony przyrody. Spośród obszarowych form ochrony przyrody z zasięgu gminy Bledzew zaliczono:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry” - przebiegający południkowo przez środkową części gminy. Całkowita powierzchnia kompleksu liczy 9259 ha (z czego w gminie Bledzew 4370 ha). Obszar powołany został Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 9, poz. 172), natomiast obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała 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 z późniejszymi zmianami w roku 2021 i 2023). Czynna ochrona ekosystemów obszaru, realizowana w ramach gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk znajdujących się w okolicach rzeki Obry. Na obszarze, zgodnie z w/w uchwałą obowiązuje:
  - 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;
  - 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;
  - wydobywanie do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu (nie dotyczy terenów na których udokumentowano złoża kopalin);
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.



- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (nie dotyczy terenów objętych mpzp i wydanych decyzji wz obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały oraz obrębów Stary Dworek, Bledzew i Chycina)
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko – Sulęcińskie” – znajdujący się w niewielkim fragmencie przy granicy zachodniej gminy. Obszar o powierzchni 3326 ha (z czego w gminie Bledzew zaledwie 318 ha) powołany został Rozporządzeniem Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2003 r. Nr 47, poz. 820), natomiast obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko - Sulęcińskie" (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r., poz. 1516 z późniejszymi zmianami w roku 2021 i 2023). Celem ochrony tego obszaru jest zachowanie wartości przyrodniczo – rekreacyjno – historycznych lasów Lubniewicko – Sulęcińskich oraz doliny rzeki Lubniewki. Dla obszaru, na podstawie w/w uchwały ustalono:
  - 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;
  - 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;
  - wydobywanie do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu (nie dotyczy terenów na których udokumentowano złoża kopalin);
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
  - budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Jeziornej Strugi” – zlokalizowany na długości około 6-7km w południowej granicy gminy. Obszar zajmuje powierzchnię łączną 5708 ha (z czego w gminie Bledzew – 500 ha), powołany został Rozporządzeniem Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2003 r. Nr 47, poz. 820 z późn. zm.). Dla obszaru brak wyznaczonych uchwałą planów ochronnych.
- Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Bledzew (PLH080074) – o powierzchni tylko 26,01 ha i szerokości zaledwie 34-36 m na długości 8,5 km przebiegający południkowo od północno-środkowej części gminy w kierunku centrum, zlokalizowany bezpośrednio pod linią najwyższych napięć 220 kV. Składa się z dwóch enklaw. Stanowisko ochrony jest jednorodne, całkowicie zdominowane przez wrzos zwyczajny. Aktem Prawa Polskiego wyznaczający obszar jest Rozporządzenie Ministra Klimatu

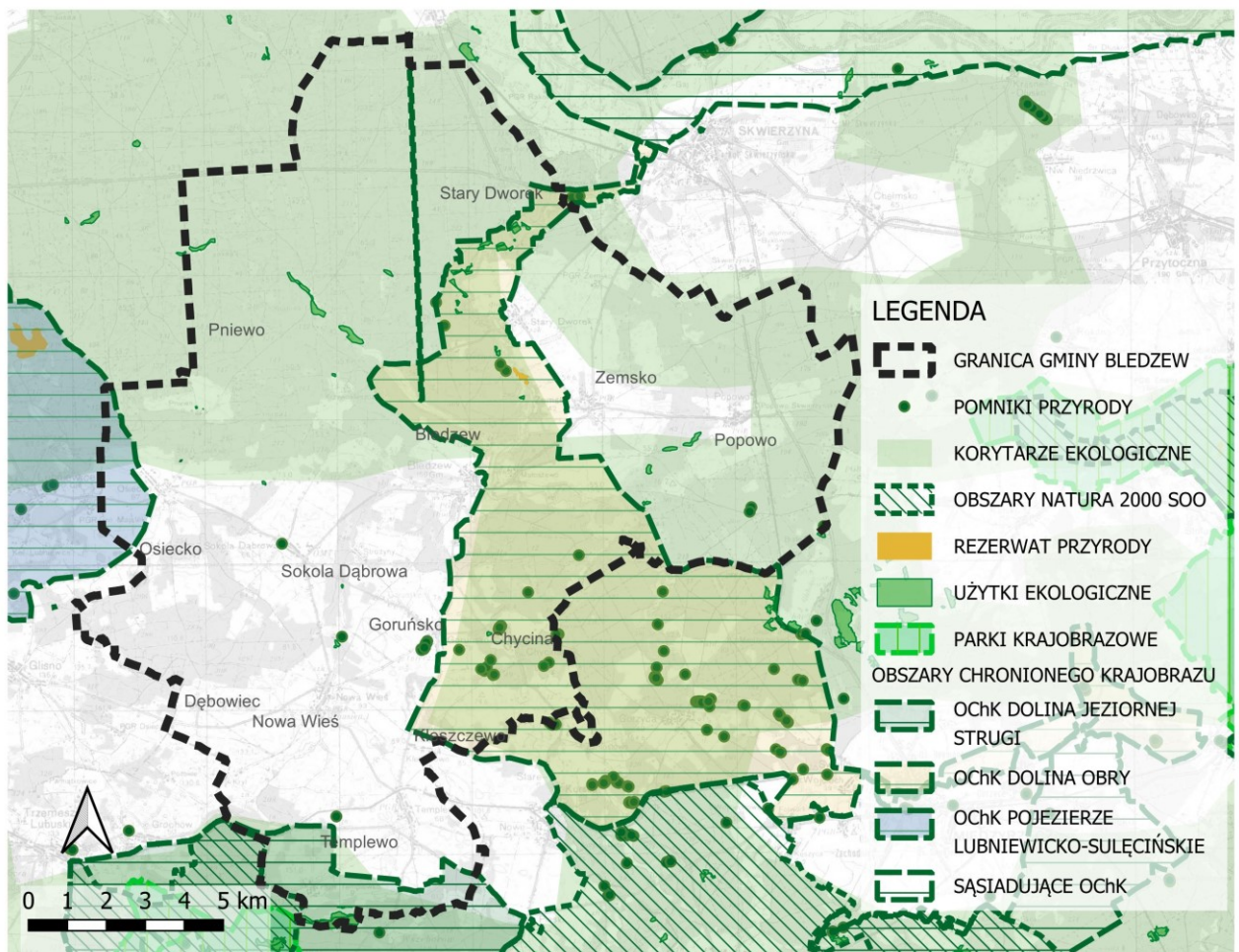
i Środowiska z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Bledzew (PLH080074) (Dz. U. z 2023 r. poz. 1877).

- Rezerwat przyrody "Lasy Źródliskowe nad Obrą koło Zemska" – obszar zlokalizowany nad rzeką Obrą, w pobliżu miejscowości Zemska, o powierzchni 6,4 ha. Rezerwat został utworzony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 9 kwietnia w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Lasy Źródliskowe nad Obrą koło Zemska” (Dz. Urz. Woj. Lub. Poz. 994, z dnia 17.04.2025r.). Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względu na szczególne wartości przyrodnicze i naukowe ekosystemów leśnych o cechach naturalnych wraz z charakterystycznymi gatunkami roślin, grzybów i zwierząt, a także utrzymanie ciągłości zachodzących naturalnych procesów przyrodniczych na obszarze rezerwatu. Obszar rezerwatu pokrywa z obszarem pomnika przyrody – „Las nad źródłiskiem”,
- 19 użytków ekologicznych: Bagno I, Przy Rowie, Łąki, Jeleniec, Odnoga, Bagno II, Narożnik, Torfowisko, Przy Obrze, na Linii, Długie Torfowisko, Suche Bagno, Przy Linii, Koło Młyna, Bagienko, Rogi, Jeziorna i Nad Obrą.

Zgodnie z rozporządzeniem nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny, na obszarze użytku ekologicznego zabrania się m.in.:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania terenu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

Rys. 2. Obszar występowania form ochrony przyrody na terenie gminy Bledzew i w jej sąsiedztwie.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

Dodatkowo w centralnej i zachodniej części gminy Bledzew, głównie w obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry” występują łącznie 58 jedno i wieloobiektowe Pomniki Przyrody, stanowiące następujące gatunki drzew lub ich zgrupowań:

- a) Dąb szypułkowy - *Quercus robur* (najliczniejszy, stanowi ponad 51 Pomników Przyrody),
- b) Sosnę zwyczajną – *Pinus Silvestris*,
- c) Sosnę czarną – *Pinus Nigra*
- d) Wiśnie ptasią – *Prunus Avium*,
- e) Wiąz szypułkowy – *Ulmus laevis*,
- f) Las nad źródłiskiem,
- g) Las w m. Jeleniec,

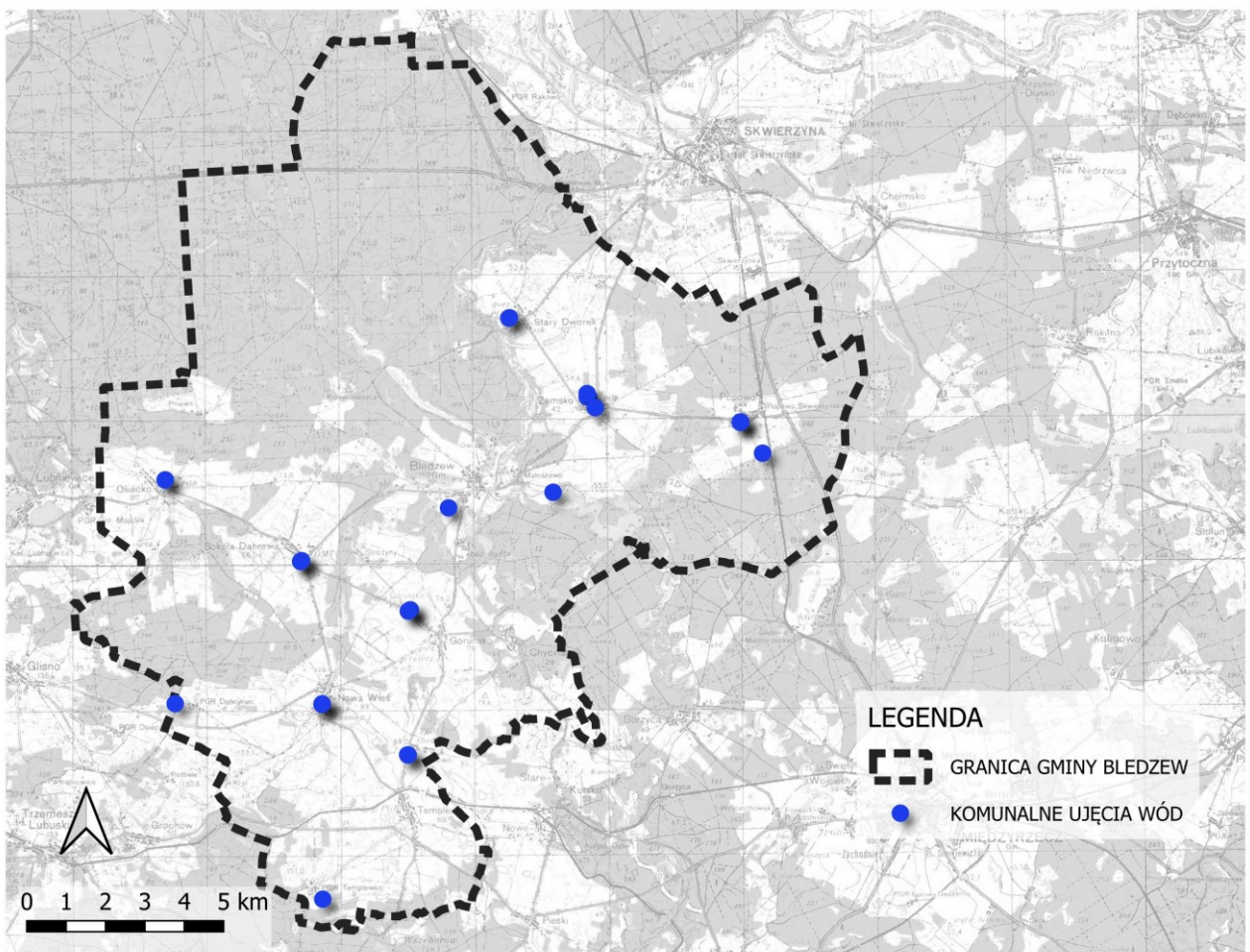
## 6.2 Strefy ochronne ujęć wód

Komunalne ujęcia wody występują w miejscowościach: Bledzew, Dębowiec, Goruńsko, Kleszczewo, Kryl, Nowa Wieś, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewko i Zemsko.

Z wyżej wymienionych stacji wodociągowych dostarczana jest woda do ok. 98,9% mieszkańców. Studnie te nie posiadają wyznaczonych i wygradzonych stref ochrony sanitarnej pośredniej.

Pozostałe gospodarstwa zaopatrują się w wodę z własnych kopanych lub wierconych studni zagrodowych.

Rys. 3. Obszar występowania komunalnych ujęć wód



Źródło: Opracowanie własne



### 6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów występujących w obszarze gminy Bledzew jest gruntami zmeliorowanymi – nie dotyczy terenów leśnych. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk

Na terenie gminy, z wyjątkiem miejscowości Bledzew brak jest kanalizacji deszczowej. Wody opadowe w większości terenów odprowadzane są powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu, lub spływem z rowów melioracyjnych. Wskazuje się na potrzebę tworzenia nowych punktowych zbiorników retencyjnych.

### 6.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zamieszczonych w SOPO – Systemie Ostony Przeciw Osuwiskowej na terenie gminy Bledzew nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwiskami.

### 6.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Gmina Bledzew nie jest położona w żadnym obszarze występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Sieć wodna gminy Bledzew należy do zlewni rzeki Obry. Dodatkowo wzdłuż rynnę rzeki Obry zlokalizowane są liczne jeziora tj. jezioro Chycina, Jezioro Długie oraz Zalew Bledzewski.

Zgodnie z zapisami uchwały 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 z późniejszymi zmianami w roku 2021 i 2023) oraz Uchwały nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko - Sulęcińskie” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r., poz. 1516 z późniejszymi zmianami w roku 2021 i 2023)) w granicach Obszarów Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry” i „Pojezierza Lubniewicko – Sulęcińskiego” w zakresie ochrony sieci hydrograficznej zakazuje się:

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej ( dla OCHK „Dolina Obry” - nie dotyczy terenów objętych mpzp i wydanych decyzji wz obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały oraz obrębów Stary Dworek, Bledzew i Chycina).



Na podstawie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

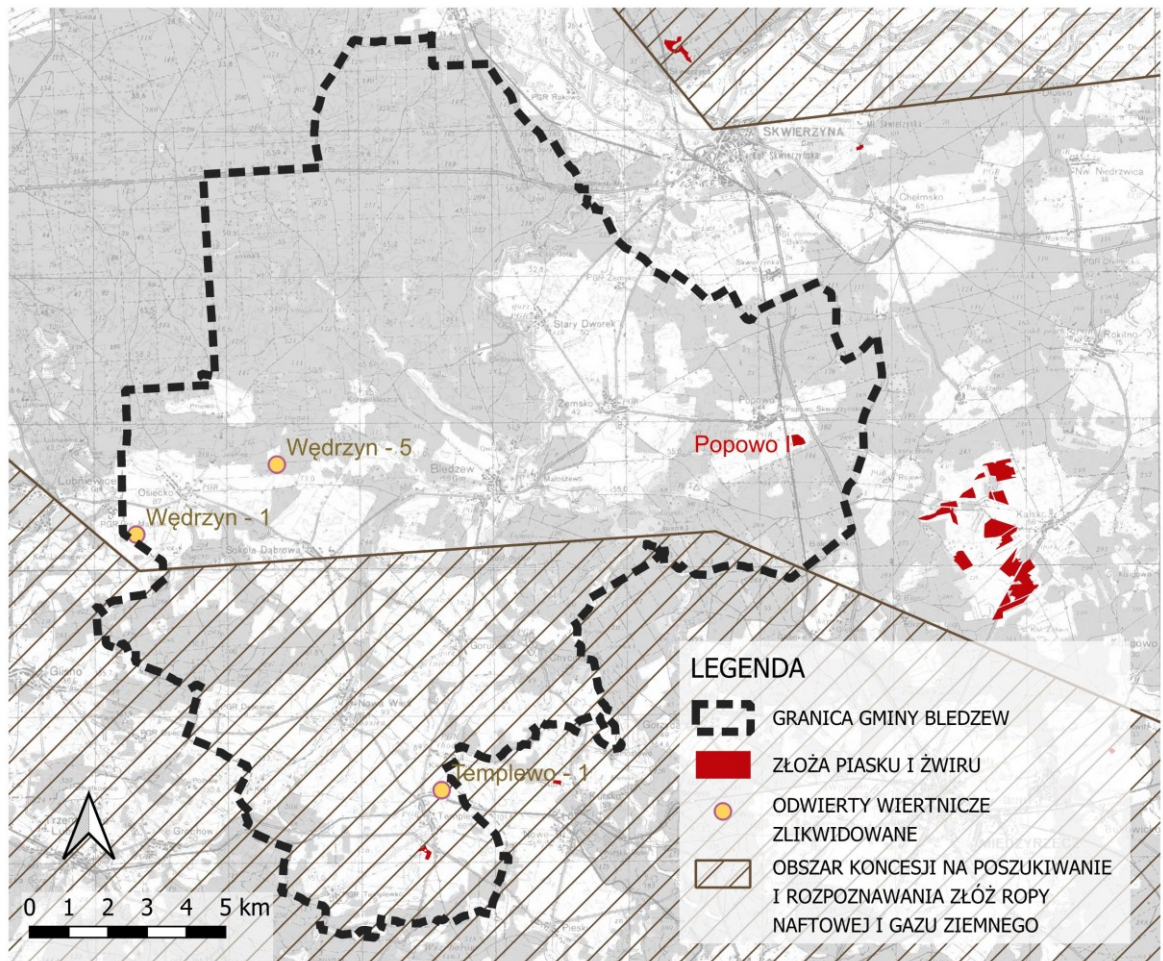
#### **6.6 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na terenie gminy Bledzew – w jej południowej i zachodniej części występują wyłącznie dwa zewidencjonowane złoża piasku i żwiru:

- „Popowo I”, pow. 7,22 ha,
- „Templewo”, pow. 4,29 ha,

Brak występowania terenów i obszarów górniczych. Południowa część gminy Bledzew natomiast objęta jest koncesją „Sulęcín – Międzyrzecz” nr 15/97/p wydana dnia 20 marca 2023 r. przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego na rzecz Orlen S.A z siedzibą w Płocku. Koncesja ważna jest do dnia 28.04.2027 r.

Rys. 4. Obszar występowania zewidencjonowanych złóż, zlikwidowanych odwiertów wiertniczych i koncesji na poszukiwanie.



Źródło: Opracowanie własne – na podstawie danych MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego

Dodatkowo na obszarze opracowania zlokalizowane są zlikwidowane odwierty wiertnicze: Templewo-1, Wędrzyn – 1, Wędrzyn – 5 zarządzane przez Orlen S.A. Wokół zlikwidowanych odwiertów obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5,0 m, wyznaczona zgodnie z projektami likwidacji odwiertów, na podstawie §98 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812). w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

### 6.7 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Bledzew nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

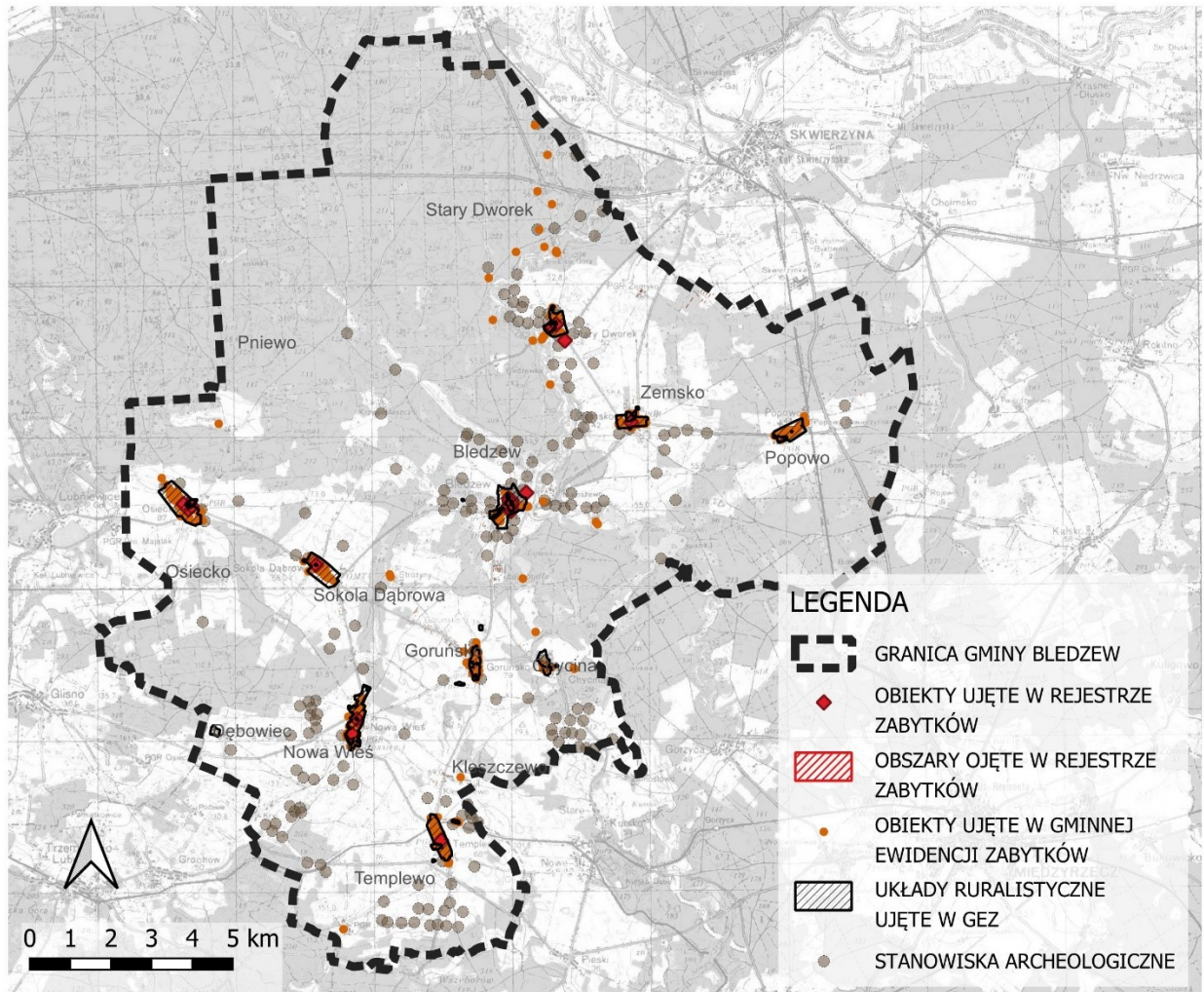
### 6.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z Urzędu Gminy Bledzew na terenie opracowania występuje:

- a. 30 zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków (Załącznik nr 1 tabela 1 opracowania ekofizjograficznego),
- b. 540 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – w tym wpisanych do rejestru (Załącznik nr 1 tabela 3 opracowania ekofizjograficznego), z czego największe skupisko występuje w miejscowości Bledzew,

- c. 221 stanowisk archeologicznych z czego jeden wpisany do rejestru zabytków (Załącznik nr 1 tabela 4 opracowania ekofizjograficznego).

Rys. 5. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych



Źródło: Opracowanie własne

W gminie Bledzew szczególne cenny jest układ urbanistyczny miejscowości Bledzew oraz układy ruralistyczne poszczególnych wsi: Chyciny, Goruńsko, Nowa Wieś, Osiecko, Popowo, Stary Dworek, Templewo i Zemsko. Większość z nich formowane zostały w założeniu owalnicowym ze średniowieczną metryką (XIII i XIV w) wykorzystując dogodne warunki topograficzne i stanowiąc własność w dużej mierze klasztoru cystersów w Bledzewie. Wszystkie układy chronione są poprzez ujęcie ich w gminnej ewidencji zabytków. Powinno zmierzać się w nich do zachowania i uczytelnienia historycznego ukształtowania przestrzennego oraz do konserwacji jego głównych elementów tj. tworzących go obiektów (ujętych w GEZ lub wpisanych do rejestru) jak również ciągów komunikacyjnych i układów zieleni zabytkowej.

## 6.9 Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Bledzew nie występują obszary pomników ząglady ani ich strefy ochronne.

## 6.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne



Zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm.) na obszarze gminy Bledzew następujące działki w obrębach Popowo i Templewo są wyżej wymienionymi terenami zamkniętymi:

- obręb Popowo – dz. nr. 116/5, 190, 268, 297
- obręb Templewo – dz. nr 319/2, 452, 453, 461, 466, 472

W obszarze administracyjnym gminy Bledzew występują również tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej (zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej - Dz. Urz. Min. Obr. Nar. 2024 r. poz. 115 z późn. zmianami). Stanowią je następujące działki w obrębie Zemsko:

- 246/5, 2246/8, 2246/9, 2026/4, 2026/5, 2027/2, 2027/3, 2031/4, 2031/5, 2031/6, 2031/7, 2037/3, 2037/4, 2037/5, 2038/3, 2038/4, 2038/5, 2039/3, 2039/4, 2039/5, 2040/4, 2040/6, 2040/7, 2049, 2050, 2246/7.

Część obszaru gminy znajduje się w zasięgu stref ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej, które stanowią aktualne potrzeby obronne. Strefa ustalona została protokołem prac Komisji zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 16 stycznia 2015, 4 grudnia 2015 oraz aneksem do ww. protokołu w dniu 23 grudnia 2015 r. Strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (TZ ron) obejmuje następujące działki ewidencyjne:

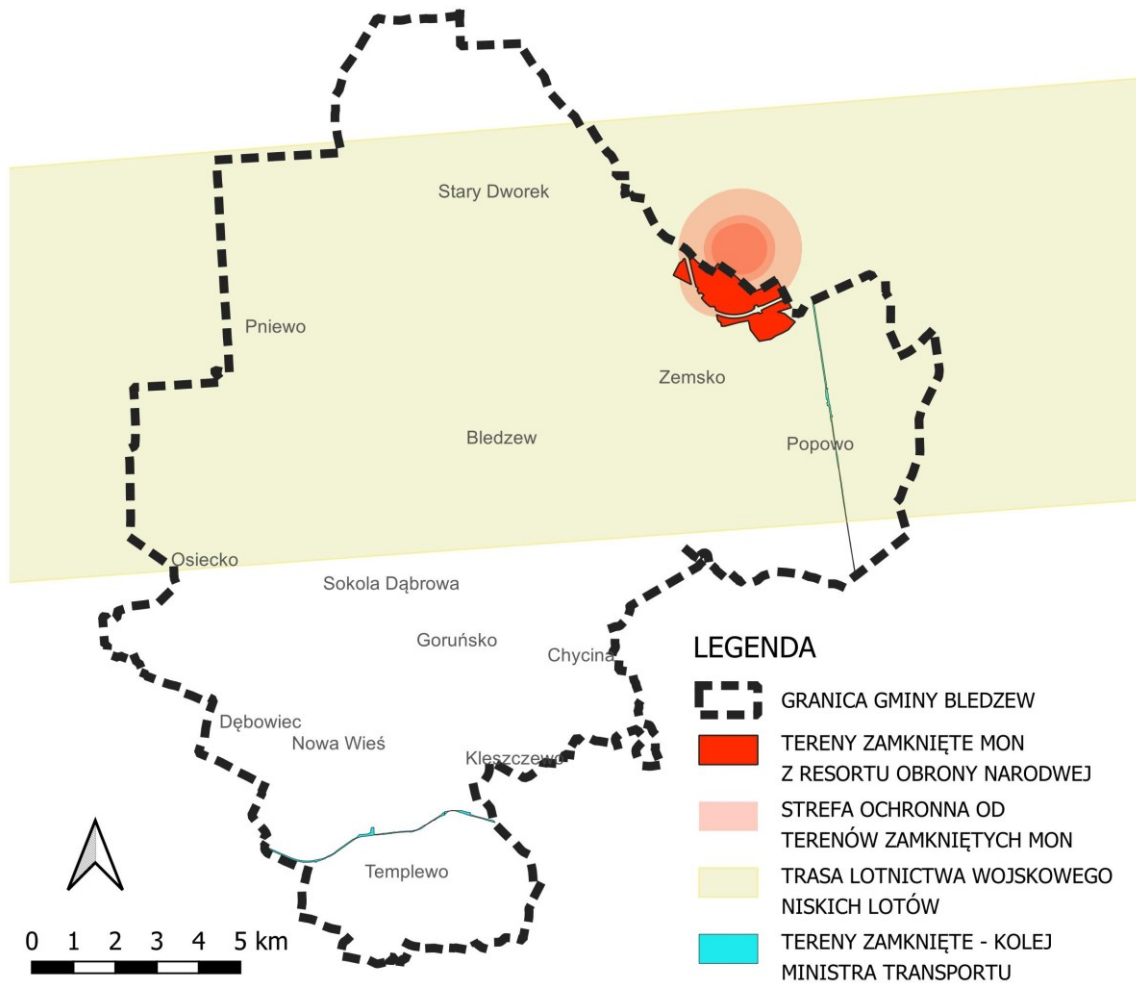
- obręb Zemsko - 2246/5, 2040/2, 2041/2, 2041/3, 2031/1, 2032/1, 2027/1, 2026/2, 2026/3, 2032/2, 2042, 2041/4, 172/7, 2026/1, 2027/1, 2037/1 (część), 2038/1 (część);
- obręb Stary Dworek - 158/16, 158/22, 158/23, 158/24 (część), 159/1, 159/2, 159/3

Dla obszaru ww. strefy ochronnej wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej w których gromadzi się duża liczba ludzi.

Ustalenia planu ogólnego nie skutkują negatywnym oddziaływaniem na tereny zamknięte resortu obrony narodowej, w tym obiektów i urządzeń w nich zlokalizowanych ani nie ograniczają zdolności do realizacji zadań obronnych. Spełniają również ograniczenia ustalone dla strefy ochronnej.

Ponadto część północno – centralna gminy znajduje się w przestrzeni powietrznej wykorzystywanej przez lotnictwo wojskowe – tj. na Trasie Lotnictwa Wojskowego MRT 136 tzw. trasie niskich lotów w zakresie wysokości od powierzchni terenu do 548m n.p.m. Powstanie obiektów wysokościowych, a w szczególności elektrowni wiatrowych na trasie niskich lotów ogranicza operacyjne wykorzystanie tej przestrzeni powietrznej i tworzy niebezpieczeństwo dla załóg wykonujących zadania w locie koszącym i na małej wysokości. Przestrzeń powietrzna MRT z racji małych wysokości realizacji zadań lotniczych charakteryzuje się wysoką intensywnością wpływu na zagospodarowanie przestrzenne. na trasie niskich lotów w chwili obecnej pozytywnie opiniowane są jedynie lokalizacje pojedynczych obiektów wysokościowych (np. kominów, masztów telekomunikacyjnych) do wysokości 70 m n p .t. z zaleceniem dziennie-nocnego oznakowania przeszkodowego.

Rys. 6. Obszar występowania terenów zamkniętych wraz z ich strefami ochronnymi oraz trasą MRT.



Źródło: Opracowanie własne

### 6.11 Obszary ograniczonego użytkowania

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Bledzew zaliczono:

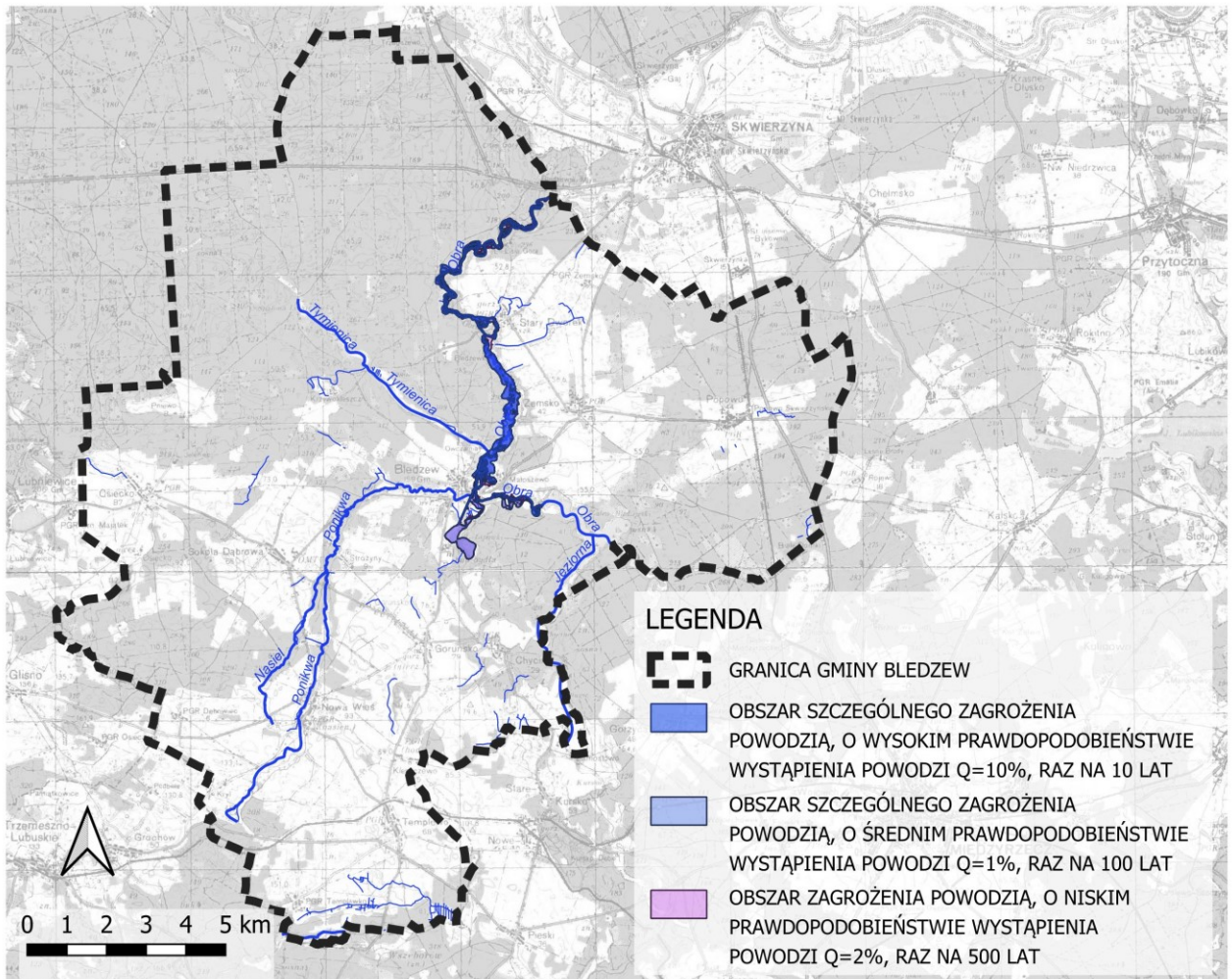
a) Obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi  $Q=10\%$ , raz na 10 lat,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi  $Q=1\%$ , raz na 100 lat

b) obszar zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,  $Q=0,2\%$ ,

Wyżej wymienione obszary występują wyłącznie wokół głównej rzeki Obra oraz jej dopływów.

Rys. 7. Obszary zagrożenia powodziowego

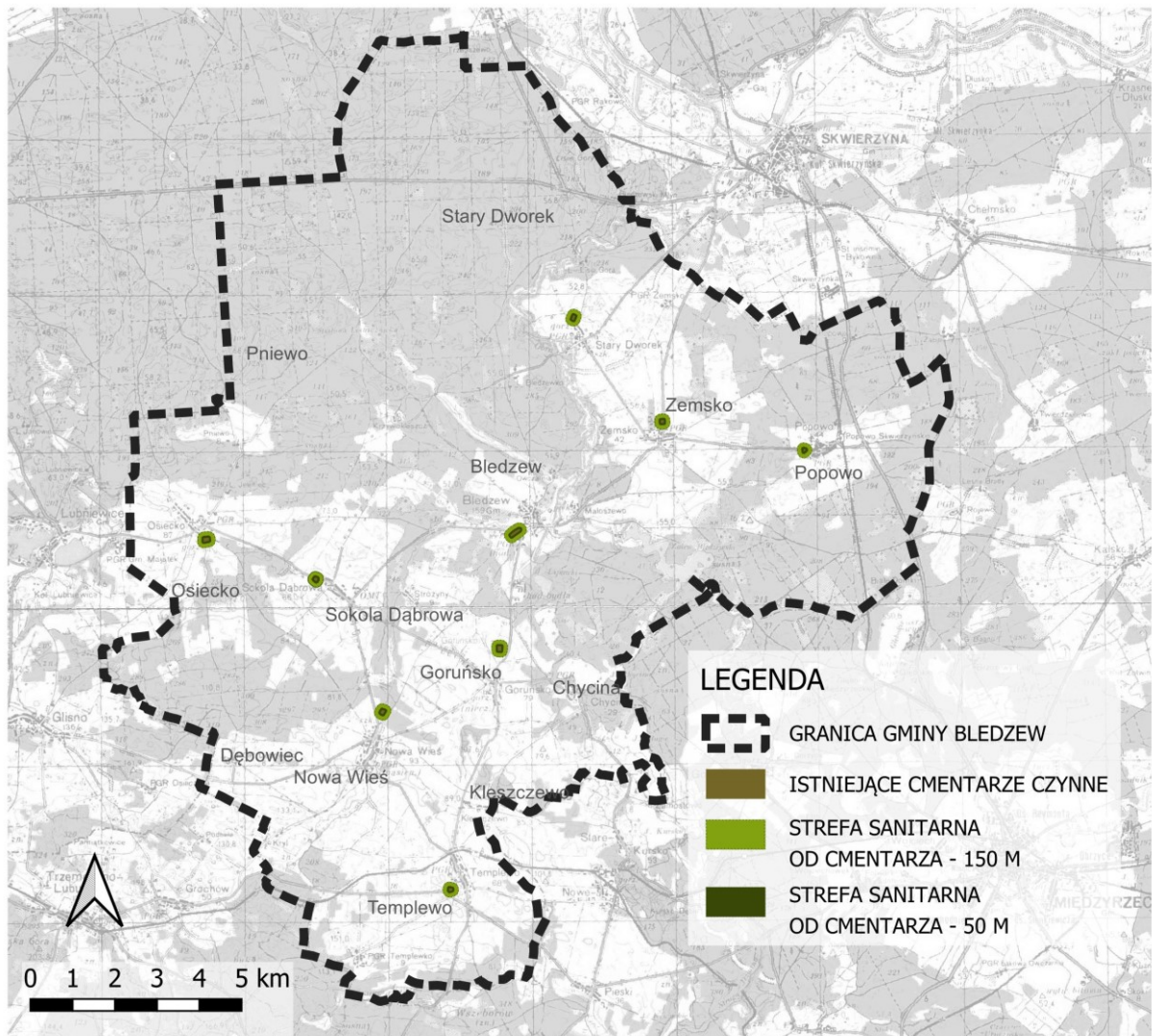


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Wód Polskich i danych z Urzędu Gminy.

z wyjątkiem obszarów występujących w strefach kontrolowanych lub pasach technologicznych wynikających z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej (sic pkt 7) oraz terenów zamkniętych (sic pkt 6.10) na terenie gminy Bledzew, do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono również strefy sanitarne od czynnych cmentarzy o szerokości 50m i 150 m w zależności od zwodociągowania terenów. Obecnie obowiązujące przepisy (Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze – Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315) zakazują lokalizację w tych strefach takich obiektów jak: budynki mieszkalne, zakłady produkujących żywność, zakłady żywienia zbiorowego, zakłady przechowujące artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia.

Cmentarze komunalne w gminie Bledzew znajdują się w następujących miejscowościach: Bledzew, Osiecko, Templewo, Zemsko, Popowo, Stary Dworek, Goruńsko, Sokola Dąbrowa oraz Nowa Wieś.

Rys. 8. Obszary występowania cmentarzy czynnych wraz z ich strefami sanitarnymi



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Wód Polskich i danych z Urzędu Gminy.

#### 6.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Bledzew nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

#### 6.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Bledzew nie występują obszary zdegradowane ani obszary objęte rewitalizacją.

#### 6.14 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

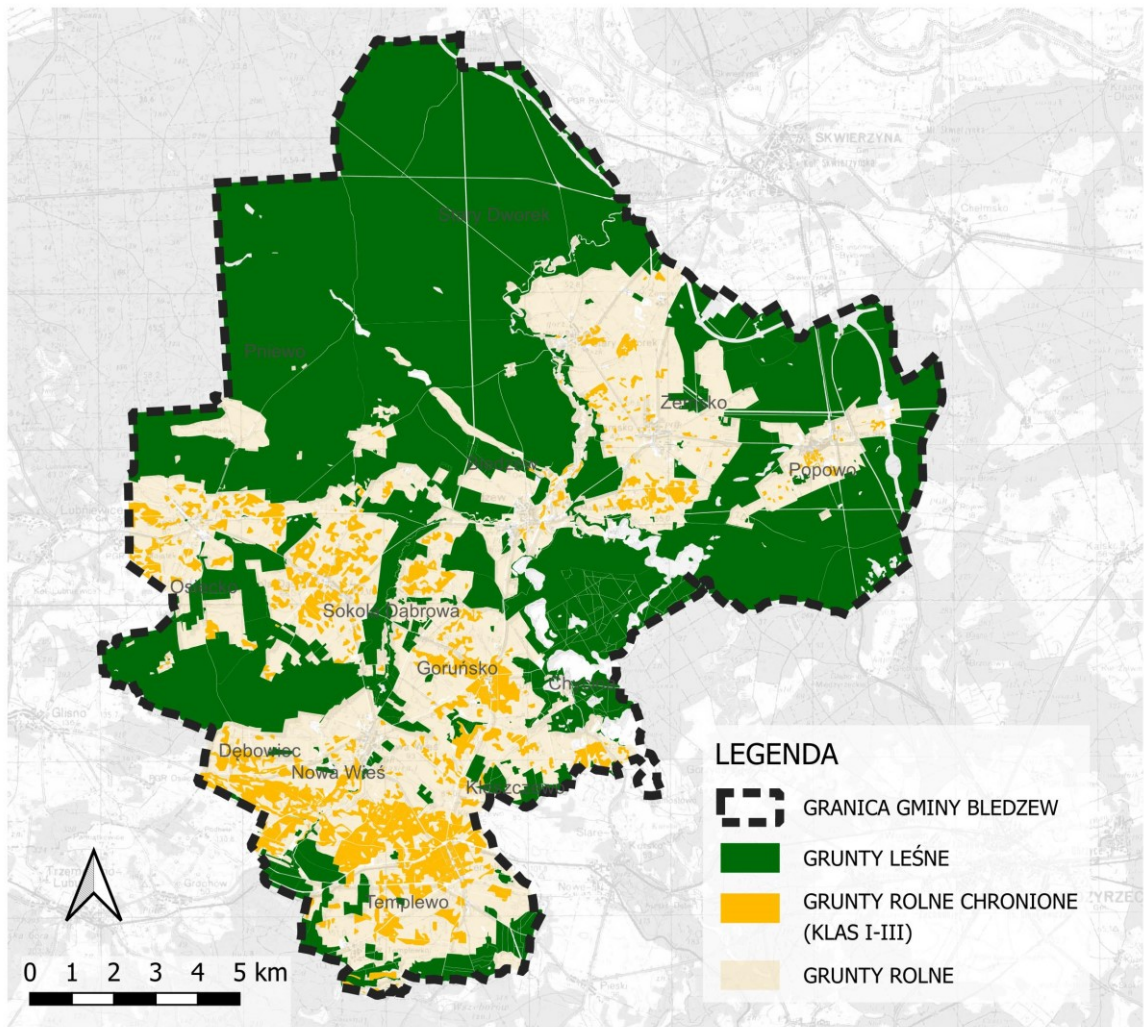
Rada powiatu międzyrzeckiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym gminy Bledzew obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

#### 6.15 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki rolne na terenie gminy Bledzew wynosi około 1784,2 ha co zawiera 7,21 % powierzchni całej gminy i prawie 23% wszystkich gruntów rolnych. Grunty rolne chronione to przede wszystkim grunty klasy III (IIIa i IIIb), z niewielkim udziałem procentowym tych najlepszych klas: I i II. Ich największe występowanie zdiagnozowano w zachodniej oraz południowo-zachodniej części gminy. Użytki te nie stanowią wielkopowierzchniowych zwartyg kompleksów (z wyjątkiem obrębów Templewa i Nowej Wsi).

Grunty leśne natomiast zewidencjonowane na terenie gminy stanowią aż 14 110,30 ha co daje łącznie 57 % udziału w powierzchni całej gminy. w odróżnieniu do gruntów rolnych chronionych w dużej mierze stanowią one zwarte kompleksy leśne (głównie sosnowe) z satelitarnymi osadami. Najwyższa lesistość występuje w północnej i zachodniej części gminy.

Rys. 8. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB.

#### 6.16 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Bledzew, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## 7. USTALENIA STRATEGII ROZWOJU GMINY BLEDZEW NA LATA 2022-2026



Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Bledzew opracowanej na lata 2022-2026 przyjętą uchwałą nr XXXI/264/21 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 grudnia 2021 na terenie gminy Bledzew z wymienionych w dokumencie rekomendacji dla polityki przestrzennej opracowywanego obszaru najważniejsze to:

- kontrolowany proces suburbanizacji – opracowanie i aktualizowanie planów miejscowych począwszy od obszarów cechujących się najintensywniejszymi zmianami użytkowania;
- wykorzystanie korzyści dostępności komunikacyjnej gminy – wyznaczenie przestrzeni dla działalności gospodarczej, tworzenie terenów inwestycyjnych (węzeł drogowy na drodze ekspresowej S3/DK24);
- zrównoważone gospodarowanie przestrzenią – w szczególności w zakresie terenów pod zabudowę mieszkaniową poprzez zapobieganie antropopresji na terenach cennych przyrodniczo;
- ograniczenie zabudowy na obszarach cennych przyrodniczo, w tym przede wszystkim na Obszarach Chronionego Krajobrazu lub dostosowanie zagospodarowania do przedmiotu ochrony;
- zapewnienie drożności koryt rzecznych, ograniczenie zabudowy w dolinach rzecznych;
- zagospodarowanie brzegów rzek i pozostałych cieków wodnych, odtworzenie retencji dolin rzek;
- ochrona i zwiększenie retencji leśnej w zlewni;
- zapewnienie drożności korytarzy ekologicznych, w tym odtworzenie korytarzy ichtiologicznych;
- ochrona ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych,
- rozwój przetwórstwa opartego na zasobach leśnych, integracja leśnictwa z przemysłem drzewnym,
- zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
- rozwój budownictwa mieszkaniowego w odpowiednim standardzie, wraz z rozwojem spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno – przestrzenne i ochronę historycznych układów ruralistycznych i miejskich głównych miejscowości gminy;
- rozwój ośrodków usługowych;
- tworzenie parków kulturowych (zespół fortyfikacji Międzyrzeckiego rejonu Umocnionego);
- wykorzystanie walorów turystycznych i dziedzictwa kulturowego;
- modernizację linii kolejowej nr 364 na odcinku Rzepin – Międzyrzecz wraz z przywróceniem ruchu pasażerskiego na tej linii;
- wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną oraz wyznaczenie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW;
- rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.

Strategicznymi celami gminy Bledzew jest wzrost aktywności społecznej mieszkańców i poprawa ich bezpieczeństwa wraz ze wzrostem atrakcyjności gminy oraz ochrona środowiska naturalnego. Określenie powyższych celów wyznacza kierunki działań, do których należą między innymi takie projekty związane z polityką przestrzenną gminy jak:

- wytyczenie nowych szlaków rowerowych wraz z miejscami odpoczynku dla rowerzystów,
- wsparcie w tworzeniu gospodarstw agroturystycznych,
- modernizacja i budowa nowych obiektów sportowo- rekreacyjnych (boisk sportowych, placów zabaw),
- modernizacja infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (modernizacja oczyszczalni ścieków, budowa sieci kanalizacyjnej, modernizacja stacji uzdatniania wody),
- rozbudowa remizy strażackiej w Popowie.



## 8. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

### 8.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Bledzew funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

#### Szkoły podstawowe publiczne:

- a) Szkoła Podstawowa im. Jana Dekerta w Bledzewie, ul. Szkolna 9;
- b) Szkoła Podstawowa w Templewie, Templewo 65;

W wyniku zamykania części szkół znaczna liczba miejscowości w gminie, z wyłączeniem rejonu Bledzewa i Templewa znajduje się poza zasięgiem dostępności w promieniu 3 km do podstawowych placówek oświatowych.

#### Przedszkola i żłobki:

- a) Przedszkole Gminne w Nowej Wsi, Nowa Wieś 93;
- b) Żłobek Gminny „Wesoła Sowa” w Nowej Wsi, Nowa Wieś 93;

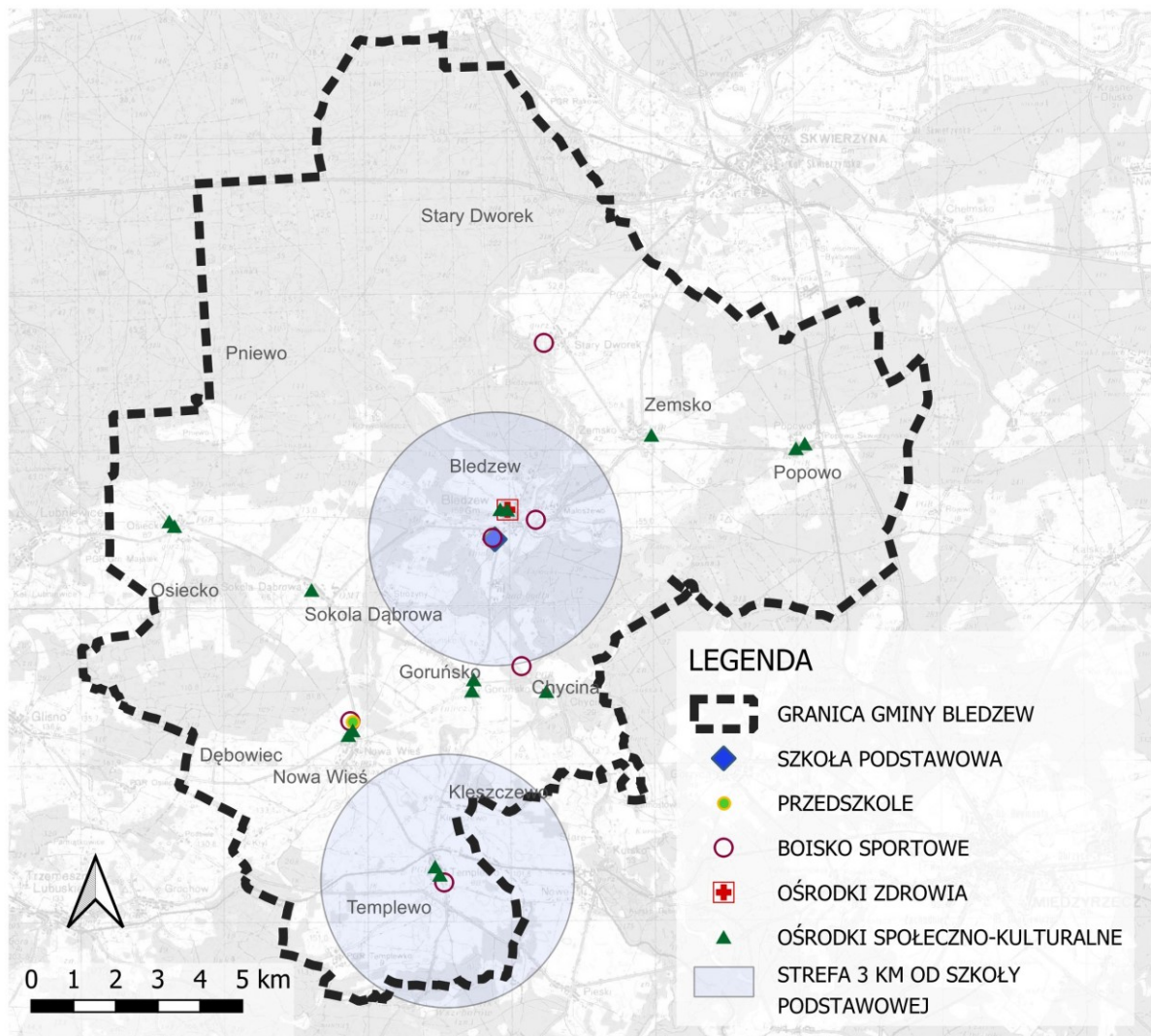
Boiska i obiekty sportowe zwykle towarzyszą budynkom szkolnym i przedszkolnym. Na terenie miejscowości Bledzew funkcjonuje Gminny Klub Sportowy z boiskiem przy ul. Sportowej. Dodatkowo boiska sportowe zlokalizowane są również we wsiach Zemsko oraz Kleszczewo. W gminie ponadto swoją siedzibę ma także ośrodek dydaktyczno-socjalny AWF Poznań nad jeziorem w Chycinie z kortem do tenisa, bieżnią do skoków w dal, boiskiem do siatkówki i małym boiskiem do piłki nożnej.

W zakresie ochrony zdrowia w gminie Bledzew zlokalizowana jest wyłącznie Poradnia lekarza rodzinnego w Bledzewie przy ul. Kościuszki 16. w dużej mierze specjalistyczna opieka zdrowotna obsługiwana jest w Publicznych Zakładach Opieki Zdrowotnej zlokalizowanych w gminach ościennych i na terenie miasta Gorzów Wlkp.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

1. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Bledzewie, ul. Kościuszki 16;
2. Gminna Biblioteka Publiczna w Bledzewie, ul. Rynek 9,;
3. Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w m. Goruńsk;
4. Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w m. Templewo;
5. Filia Gminnej Biblioteki Publicznej w m. Sokola Dąbrowa;
6. Świetlice wiejskie w miejscowościach: Bledzew, Zemsko, Osiecko, Popowo, Templewo, Nowa Wieś, Chycina, Stary Dworek i Goruńsk;
7. Ochotnicze Straże Pożarne często pełniące również role społeczne w miejscowościach: Osiecko, Templewo, Goruńsko, Popowo, Nowa Wieś, Chycina, Bledzew oraz Sokola Dąbrowa.

Rys. 10. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej wraz ze strefą dostępności do szkół podstawowych.



Źródło: Opracowanie własne

## 7.2. Infrastruktura transportowa

Gminną sieć drogową stanowią drogi: krajowa w tym ekspresowa, wojewódzka, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszą drogą na terenie gminy pod względem kategorii stanowi droga ekspresowa nr S3, przebiegająca południkowo na dwóch fragmentach wschodniej granicy gminy łącząc Gorzów Wlkp z Zieloną Górą. Odbiega od niej droga krajowa nr 24 stanowiąca połączenie z granicą Państwa w Kostrzynie nad Odrą. Dodatkowo przez gminę przebiega równoleżnikowo w jej południowej części droga wojewódzka nr 137. Powyższy system komunikacji kołowej wyznacza główne kierunki i przepływy ruchu tranzytowego gminy i województwa. Zgodnie z danymi uzyskanymi od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Zielonej Górze planowana jest rozbudowa drogi krajowej nr 24 (w chwili obecnej na etapie uzyskiwania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej). Należy przewidzieć odpowiednie zabezpieczenie terenu z zakazem zabudowy dla planowanej rozbudowy.

W zakresie lokalnym, ważnymi szlakami łączącymi ze sobą poszczególne miejscowości gminy są 10 dróg powiatowych oraz sieć dróg gminnych, których dokładny przebieg i rozmieszczenie zobrazowano poniżej.



Na podstawowy system komunikacji gminy Bledzew składają się:

1) drogi krajowe:

| Numer drogi | Klasa drogi                             | Przebieg drogi  |
|-------------|---|---|
| S3          | ekspresowa                              | Świnoujście – Szczecin - Gorzów Wlkp - Zielona Góra - Lubawka |
| 24          | GP - droga główna ruchu przyspieszonego | Pniewy (DK92) – Gorzyń – Skwierzyna (S3) – Rudnica (DK22)     |

2) droga wojewódzka:

| Numer drogi | Klasa drogi  | Przebieg drogi  |
|-------------|--------------|---|
| 137         | Z - zbiorcza | Słubice (DK29) - Ośno Lubuskie – Sulęcín – Międzyrzecz - Trzciel (DK92) |

3) drogi powiatowe :

| Numer drogi | Klasa drogi  | Przebieg drogi                        |
|-------------|--------------|---------------------------------------|
| nr 1269F    | Z - zbiorcza | Templewo - Wielowieś                  |
| nr 1277F    | L - lokalna  | Glisno – Dębowiec – Nowa Wieś         |
| nr 1295F    | Z - zbiorcza | Lubniewice – Bledzew - Skwierzyna     |
| nr 1319F    | Z - zbiorcza | Ociosna – Zemsko – Popowo             |
| nr 1320F    | L - lokalna  | Popowo – Twierdzielewo - Rokitno      |
| nr 1341F    | Z - zbiorcza | Sokola Dąbrowa – Kursko - Pieski      |
| nr 1343F    | Z - zbiorcza | Sokola Dąbrowa – Nowa Wieś - Templewo |
| nr 1344F    | Z - zbiorcza | Bledzew – Goruńsko - Templewo         |
| nr 1345F    | Z - zbiorcza | Chycina – Gorzyca - Wojciechówek      |
| nr 1350F    | Z – zbiorcza | Stary Dworek - Skwierzyna             |

- 4) drogi gminne i wewnętrzne - w części na terenie gminy mają zaniżone parametry techniczne jednak uregulowany stan prawny. Często drogi gminne i przede wszystkim wewnętrzne są zakładane wyłącznie w pasach dróg gruntowych o nienormatywnych szerokościach jezdni. Drogi te wyposażone są w nawierzchnie bitumiczne, brukowe i gruntowe.

Przy lokalizacji terenów związanych z zabudową w sąsiedztwie w/w dróg należy mieć na względzie przepisy odrębne m.in. wynikające z:

- Art. 43 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku (Dz. U. z 2014 poz. 112) w zakresie zabudowy na cele mieszkaniowe, zdrowotne, uzdrowiskowe, rekreacyjno-wypoczynkowe i związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Przez południowy teren gminy w układzie równoleżnikowym przebiega linia kolejowa nr 364 relacji Wierzbno - Rzepin – Międzyrzecz – Wędrzyn, dla której zlikwidowany został transport pasażerski, a ruch pociągów towarowych jest sporadyczny. W miejscowości Templewo znajduje się nieczynny przystanek kolejowy.

We wschodniej części gminy natomiast zlokalizowany jest fragment linii kolejowej nr 367 Zbąszynek – Gorzów Wlkp. o średnim natężeniu ruchu 15 pociągów na dobę, w tym 2 pociągi towarowe, z przystankiem kolejowym w Popowie. W ramach zadania pn. „Prace na linii nr 363 na odcinku Skwierzyna – Międzychód”



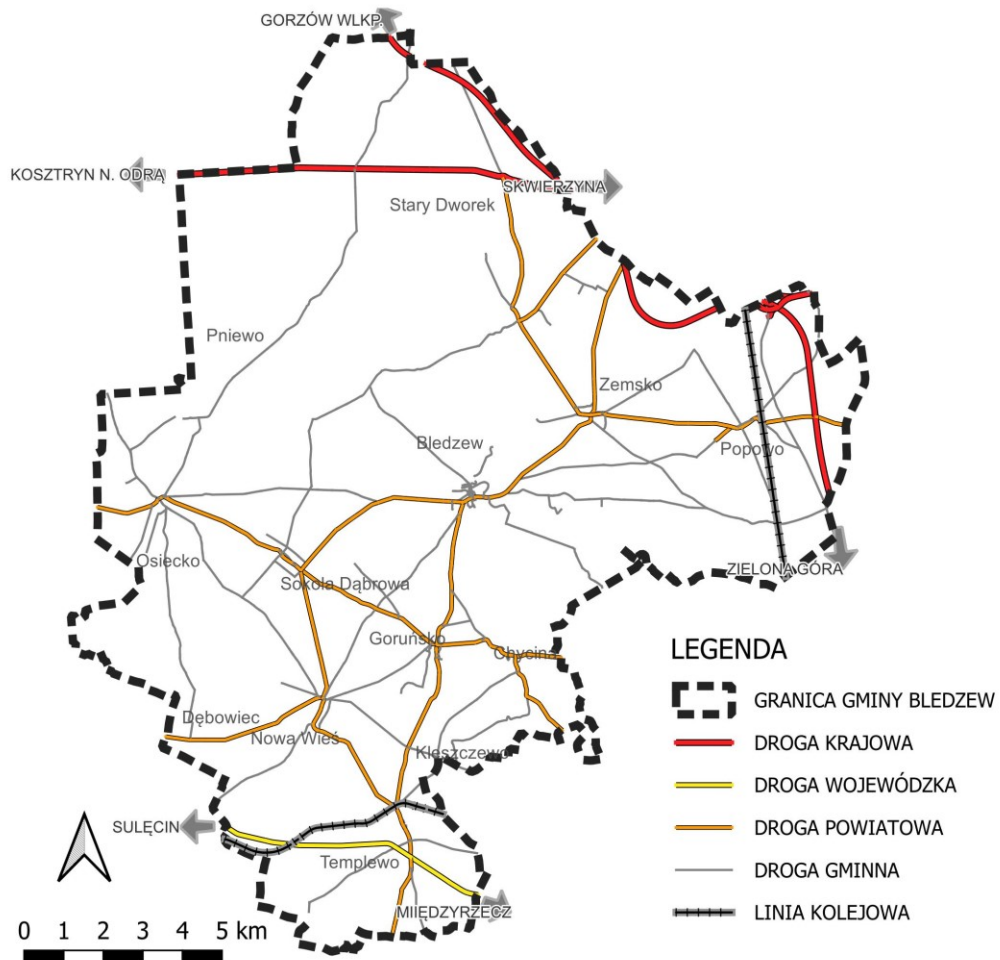
w ramach Programu Uzupelnienia Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej – Kolej + do 2029 roku, planowana jest modernizacja układu torowego linii kolejowej nr 367 znajdującego się na terenie miasta Skwierzyna. Należy mieć na uwadze, że w wyniku realizacji ww. inwestycji natężenie ruchu może ulec zwiększeniu.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów oraz charakterystyka stref planistycznych wyznaczonych w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, w tym linii kolejowej, bocznic kolejowych i przejazdów nie może zakłócać ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodować zagrożenia bezpieczeństwa tego ruchu.

Przy planowaniu rozwoju przestrzennego gminy należy uwzględnić wymogi przepisów odrębnych związanych z istniejącym przebiegiem linii kolejowych w tym:

- ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 poz. 697 ze zm),
- 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 wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U z 2020 r. poz. 1247);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1744).

Rys. 11. Rozmieszczenie układu infrastruktury transportowej gminy.



Źródło: Opracowanie własne



### 7.3 Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy przebiegają/są zlokalizowane następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

#### 1. Sieć elektroenergetyczna

- a. Sieć przesyłowa najwyższych napięć:
  - 2 x 400kV relacji Plewiska – Baczyna wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) – w trakcie realizacji,
  - 400kV relacji Plewiska – Krajnik wraz z pasem technologicznym o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
  - 220kV relacji Gorzów – Leśniów wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- b. Napowietrzne linie wysokiego napięcia WN 110kV – dwutorowa relacji Baczyna Systemowa – Międzyrzecz i Gorzów – Skwierzyna - Międzychód – pas technologiczny 30,0 m (po 15,0 m od osi linii);
- c. Sieć dystrybucyjna średniego napięcia – pas technologiczny napowietrznej linii SN 15 kV – pas 15,0 m ( po 7,5 m od osi linii), dla kablowej linii SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii);
- d. Sieć dystrybucyjna niskiego napięcia podziemna i napowietrzna;
- e. Stacje elektroenergetyczne SN-15/0,4kV.

W pasie technologicznym elektroenergetycznej napowietrznej linii występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

- zakaz budowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
  - lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
  - zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,
  - dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi linii elektroenergetycznej wynosi pięciokrotność średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej (lub trzykrotność średnicy koła w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganiową),
  - lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami wokół słupów, o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę oraz poza obszarami na załomach trasy w przedłużeniu osi linii o promieniu co najmniej trzykrotności wysokości słupa.
2. Sieć wodociągowa –  
Sieć wodociągowa rozdzielcza o długości ok. 45,8 km zaopatruje w wodę niemal 100% mieszkańców gminy. w 2023 r. gmina posiadała 11 stacji pomp w miejscowościach: Bledzew, Dębowiec, Goruńsko, Kleszczewo, Krył, Nowa Wieś, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewko i Zemsko.



3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków –

W sieć kanalizacji sanitarnej o łącznej długości 8,5 km z ok. 209 przyłączami (dane 2023r.) zaopatrzona jest wyłącznie miejscowość Bledzew. System kanalizacyjny odprowadza nieczystości do komunalnej oczyszczalni ścieków w Bledzewie przy ul. Sportowej. Wciąż planowana jest dalsza modernizacja oczyszczalni oraz rozbudowa sieci kanalizacji. Dodatkowo na terenie gminy funkcjonują dwie oczyszczalnie prywatne – należące do spółdzielni mieszkaniowej JOWITA w Bledzewie (mechaniczna) i Kleszczewie (mechaniczno – biologiczna). Jednocześnie coraz więcej jednostek osadniczych bez zbiorczego systemu kanalizacyjnego odprowadza nieczystości ciekłe do przydomowej oczyszczalni ścieków, odchodząc tym samym od zbiorników bezodpływowych (szamb) Wskazuje się na potrzebę realizacji dodatkowych oczyszczalni zbiorczych na terenie gminy.

4. Gospodarka odpadami

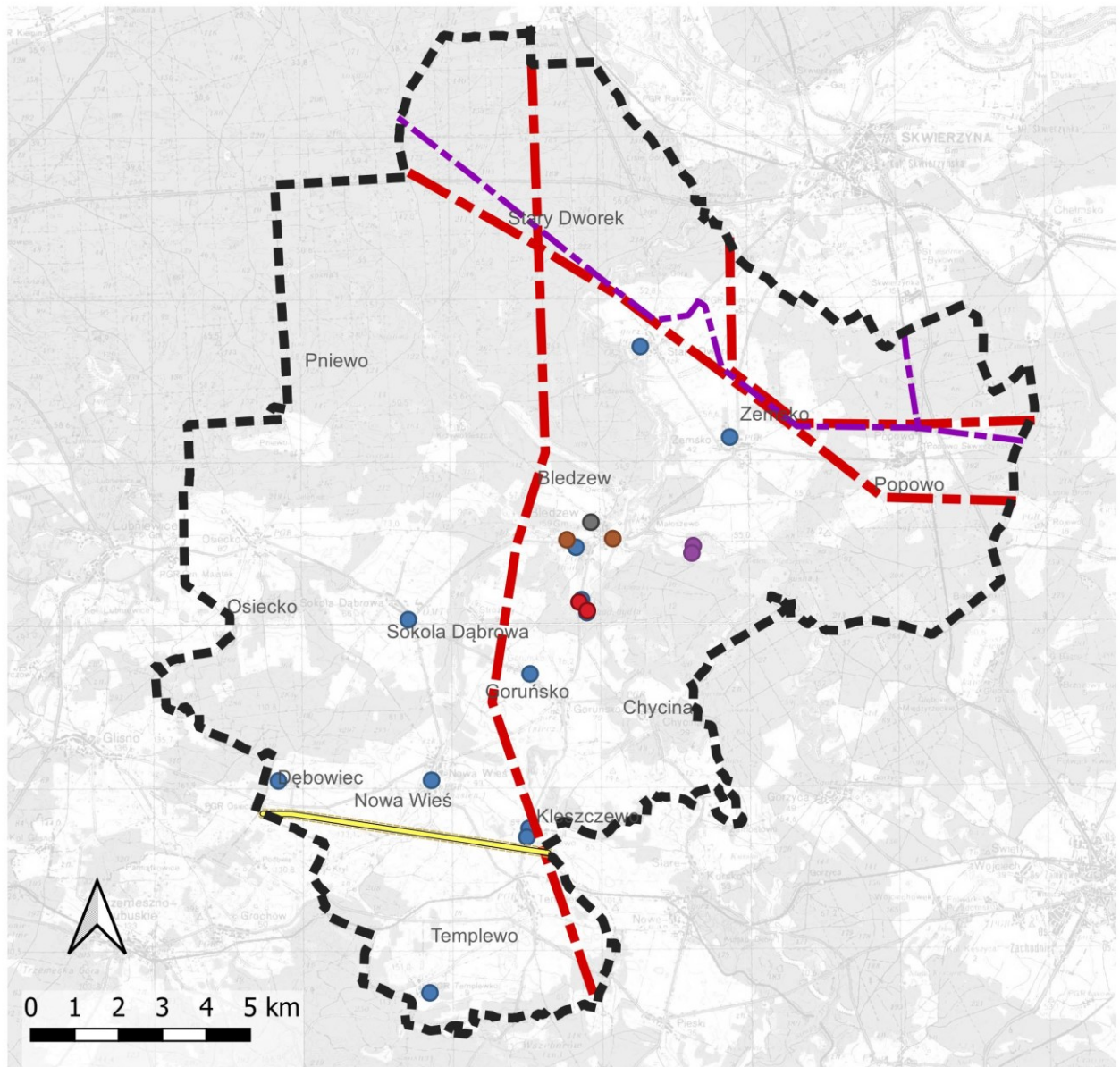
Wywozem i zagospodarowaniem odpadów z gminy, w tym: odpadów segregowanych, odpadów niesegregowanych (zmieszanych), bioodpadów zajmuje się wyspecjalizowany zakład. Na terenie gminy nie występuje składowisko odpadów komunalnych, natomiast punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych „PSZOK” znajduje się pod adresem – ul. Kościuszki 35 w Bledzewie.

5. Zaopatrzenie w ciepło i sieć gazowa

Przez teren gminy Bledzew przebiega gazociąg tranzytowy SGT DN 1400, wybudowany przed 12 grudnia 2001 r. o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa. Zgodnie z zapisami załącznika nr 2 Rozporządzenia 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 gazociągu tranzytowego SGT DN 1400 maksymalna szerokość strefy kontrolowanej wynosi 200 m (tj. 100 m na każdą stronę od osi gazociągu). Wzdłuż ww. gazociągu przebieg światłowodów, którego właścicielem i operatorem jest System Gazociągów Tranzytowych EOROPOLGAZ.

W zakresie lokalnego zaopatrzenia w ciepło większość mieszkańców do ogrzewania domów korzysta w indywidualnych źródeł grzewczych, głównie z własnych systemów na paliwa stałe i gazowe. Budynki użyteczności publicznej ogrzewane są głównie za pomocą gazu ziemnego. w zasięgu dystrybucyjnej sieci gazowej znajdują się miejscowości: Bledzew, Chycina, Goruńsko i Sokola Dąbrowa.

Rys. 12. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej



## LEGENDA

|  |   |  |                                       |
|--|---|--|---------------------------------------|
|  | GRANICA GMINY BLEDZEW   |  | MAX. STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU |
|  | NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA<br>NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 400kV I 220 kV |  | STACJA WODOCIĄGOWA, HYDROFORNIE       |
|  | NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA<br>WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV          |  | STACJE ELEKTROENERGETYCZNE SN/NN      |
|  | NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA<br>ŚREDNIEGO NAPIĘCIA                |  | KOMUNALNA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW       |
|  | GAZOCIĄG TRANZYTOWY SGT DN 1400   |  | SKŁADOWISKO ODPADÓW (PSZOK)           |
|  |   |  | ELEKTROWANIA WODNA                    |

Źródło: Opracowanie własne



## 9. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Zgodnie z uchwałą nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego teren gminy Bledzew wyróżnia się następującymi krajobrazami:

- B8c – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim – objęta nim wyłącznie m. Bledzew,
- B7b – mozaikowe – podmiejskie: to wyłącznie fragment obrębu Stary Dworek przy drodze ekspresowej S3,
- B6e – wiejskie z przewagą wielkoobszarowych pól, łąk i pastwisk,
- B6d i c – wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej lub małej wielkości,
- A4b – wrzosowiska i murawy napiaskowe,
- A3b – leśne z przewagą siedlisk lasowych,
- A3a – leśne z przewagą siedlisk borowych,
- A1a – Jeziora (jezioro Długie, Lipawki, Cisie oraz jezioro Chycina)

Dodatkowo Audyt Krajobrazowy wyznacza w południowej części gminy cztery fragmenty krajobrazów priorytetowych, obejmujące swym zasięgiem krajobraz wiejski Nowej Wsi – Goruńska - Templewa i Starego Kurska oraz krajobraz Buczyny Łagowsko-Sulęcińskie (siedliska lasowe we fragmencie obejmujące obręb Templewa) i lasy borowe w dolinie Obry zlokalizowane we fragmencie na terenie obrębu Popowo.

W zakresie rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania w.w krajobrazów priorytetowych :

- „Obszar wiejski Nowa Wieś – Goruńsko- Templewo” - wyznaczony w celu zachowania rolniczego charakteru krajobrazu i ochrony układów ruralistycznych wsi. Dla obszaru wprowadzone zostały między innymi następujące rekomendacje, wskazania i zalecenia:
  - maksymalne ograniczenie zabudowy terenów otwartych,
  - tworzenie lub odtworzenie pasów roślinności buforowej wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków oraz wokół śródpolnych oczek wodnych i mokradł,
  - ochrona i pielęgnacja drzewostanu w parku pałacowym w Nowej Wsi,
  - ochrona układu przestrzennego i drzewostanu nieczynnych cmenatrzy,
  - zachowanie historycznych gabarytów, kształtów dachów, elewacji i układu okien budynków przed przekształceniem,
  - wprowadzenie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych, z zachowaniem istniejących linii zabudowy, o maksymalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji (jako poddasze użytkowe), dachy dwuspadowe, symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych;
- „Obszar Wiejski Stare Kursko” – wyznaczony w celu zachowania mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych i łąk. Dla obszaru wprowadzone zostały między innymi następujące rekomendacje, wskazania i zalecenia obejmujące swym zasięgiem teren gminy Bledzew:
  - zachowanie lub odtworzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,

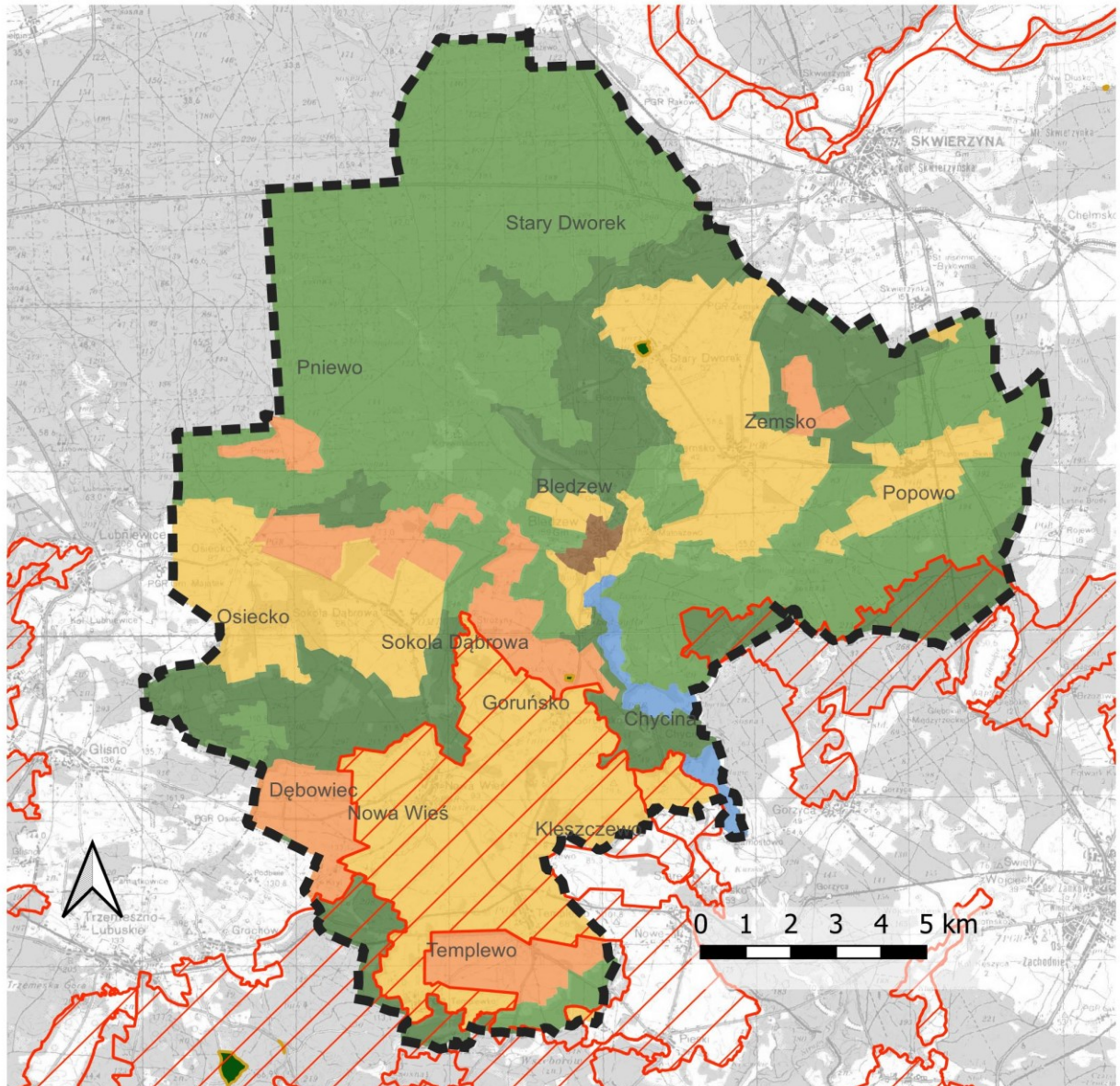


- pozostawienie pasów roślinności buforowej wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków oraz wokół śródpolnych oczek wodnych i mokradeł (z zaleceniem wprowadzenia zakazu zabudowy dla obszarów znajdujących się w odległości 100 , od linii brzegu jeziora )
- ochrona łąk przed przekształceniem,
- maksymalne ograniczenie zabudowy terenów otwartych i punktów widokowych w tym miejsc eksponowanych w krajobrazie;
- „Buczyny Łagowsko – Sulęcińskie” – leśne z przewagą siedlisk lasowych  
W celu zachowania i prawidłowego funkcjonowania systemu leśnego Audyt wprowadza między innymi następujące wskazania dla terenu:
  - wyłączenie z użytkowania rębniami zupełnymi i gniazdowymi drzewostanu w pasie o szerokości 25 metrów od linii brzegowej cieków naturalnych zbiorników wodnych;
  - zachowanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu z wyłączeniem z zabudowy i zalesiania,
  - w przypadku lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie od lasu wyznaczenie linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 25 m od linii lasu,
- „Lasy dolina Obry” – leśne z przewagą siedlisk lasowych. w celu zachowania i prawidłowego funkcjonowania systemu leśnego Audyt wprowadza między innymi następujące wskazania dla terenu obejmujące swym zasięgiem gminę Bledzew
  - Utrzymanie ciągłości ekologicznej rzeki Obry i cieku Struga Jeziorna,
  - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania tereny w tym niewprowadzanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesieniem gruntów.

W zakresie form ochrony przyrody proponowany do powiększenia jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry” o teren parku w miejscowości Stary Dworek oraz cmentarz w Goruńsku pełniące rolę biocenotyczną i kulturową. Obszary proponowany do powiększenia to zaledwie 9,7 ha.

Na terenie gminy Bledzew Audyt Krajobrazowy Województwa Lubuskiego nie wyznacza obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony zabytków ani obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną w tym parki kulturowe.

Rys. 13. Krajobrazy gminy Bledzew wyznaczone w Audycie Krajobrazowym woj. Lubuskiego w tym krajobrazy priorytetowe i OCHk proponowane do powiększenia.



## LEGENDA

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | GRANICA GMINY BLEDZEW   |  | WIEJSKIE Z PRZEWAGĄ MOZAIKOWO<br>ROZMIESZCZONYCH UŻYTKÓW ROLNYCH<br>TWORZĄCYCH POLA ŚREDNIEJ I MAŁEJ WIELKOŚCI |
|  | KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE   |  | WRZOSOWISKA I MURAWY NAPIASKOWE  |
|  | PROPONOWANE OBSZARY<br>POWIĘKSZENIA OCHK                                  |  | LEŚNE Z PRZEWAGĄ SIEDLISK LASOWYCH   |
| KRAJOBRAZY  |   |  | LEŚNE Z PRZEWAGĄ SIEDLISK BOROWYCH   |
|  | MIEJSCOWOŚCI O ZWARTEJ, WIELORZĘDOWEJ<br>ZABUDOWIE O CHARAKTERZE WIEJSKIM |  | JEZIORA  |
|  | MOZAIKOWE PODMIEJSKIE   |   |  |
|  | WIEJSKIE Z PRZEWAGĄ WIELKOBSZAROWYCH<br>PÓL, ŁĄK I PASTWISK               |   |  |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bip.lubuskie.pl/>



## 10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem<sup>1</sup>

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnioną przez statystykę publiczną powiększona o 5%

$PUM_0$  - łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

$P_{20}$  - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

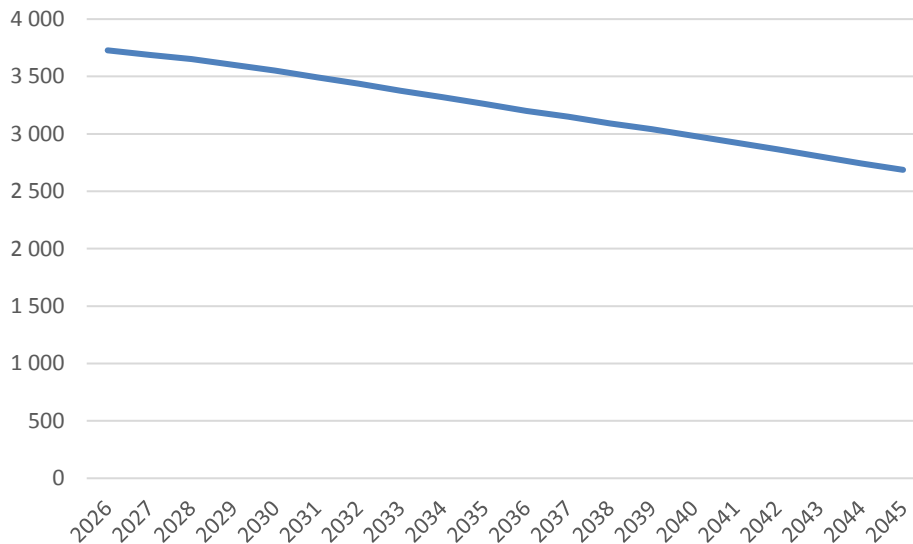
- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% -  $M_{20}$

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Bledzew (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z prognozy demograficznej zamieszczonej poniżej dla gminy Bledzew a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w gminie Bledzew obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r-2045 r.)

|                 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| rok             | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  |
| liczba ludności | 3 728 | 3 687 | 3 652 | 3 601 | 3 552 | 3 493 | 3 438 | 3 376 | 3 319 | 3 262 |
| rok             | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040  | 2041  | 2042  | 2043  | 2044  | 2045  |
| liczba ludności | 3 199 | 3 149 | 3 091 | 3 041 | 2 984 | 2 924 | 2 865 | 2 805 | 2 743 | 2 687 |

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r



Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.- opracowanie własne

<sup>1</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów



Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Bledzew prognozowana liczba mieszkańców w roku 2045 tj. za 20 lat zmniejszy się o 1/3 ludności. w 2045 r. liczba ta powiększona o 5% będzie wynosić:

$$M_{20} = 2687 \times 1,05 = 2821 \text{ os}$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM<sub>0</sub> zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 115 877 m<sup>2</sup>

$$PUM_0 = 115\,877 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P<sub>20</sub>

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru<sup>2</sup>:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

P<sub>0</sub> - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 30,1 m<sup>2</sup>/os. – najnowsze dane

P<sub>-10</sub> - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,9 m<sup>2</sup>/os (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 30,1 - 2 \times 24,9 = 90,3 - 49,8 = 40,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\mathbf{ZAP = 2821 \text{ os} - 115\,877 \text{ m}^2 / 40,5 \text{ m}^2/\text{os} = 2821 \text{ os} - 2861 \text{ os} = -40 \text{ os} < 500 \text{ os} \rightarrow 500 \text{ os}}$$

Przy czym zgodnie z §3 ust 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – przyjęto, że zapotrzebowanie w gminie Bledzew wynosi 500 os.

<sup>2</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów



## 11. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

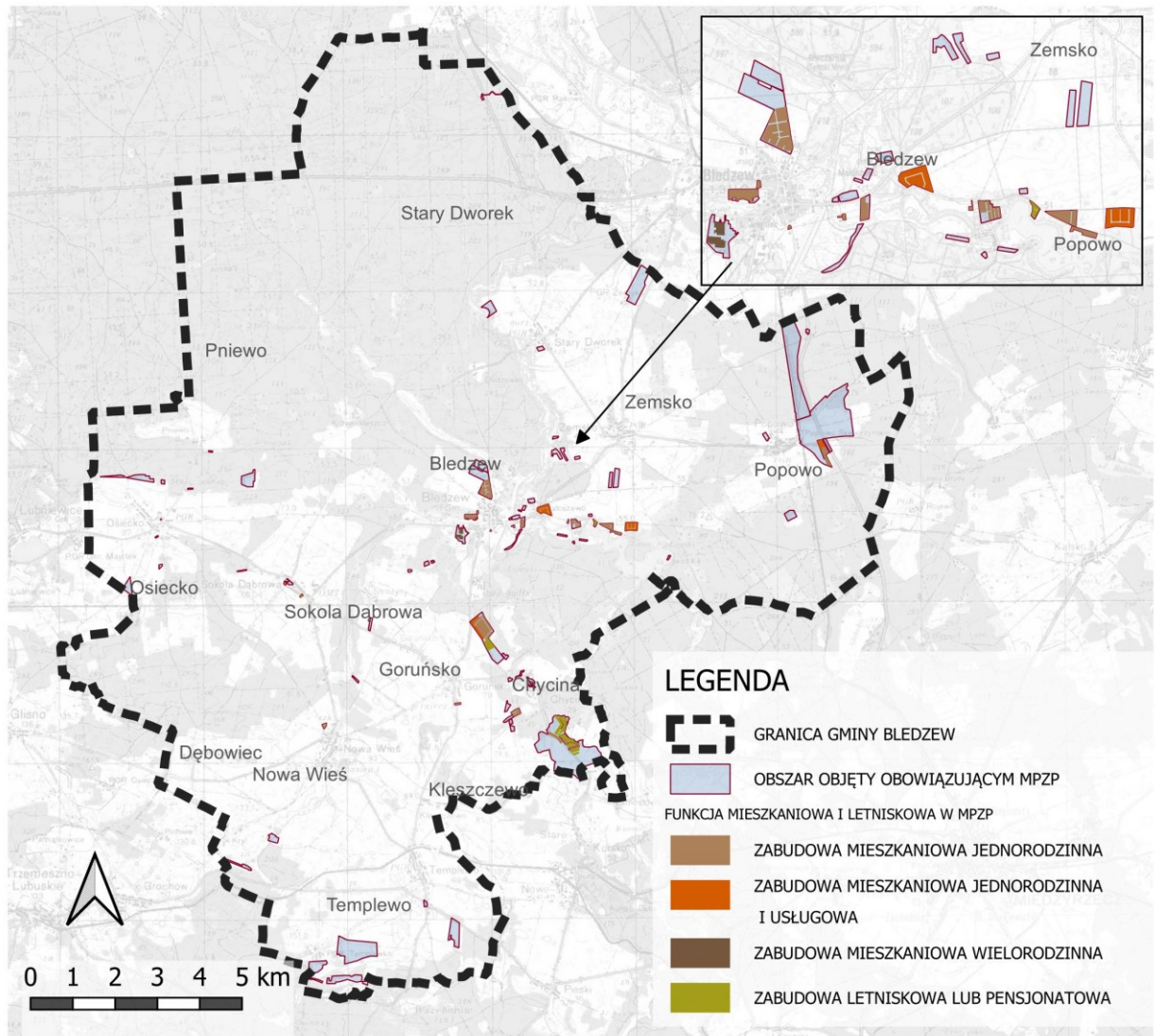
Na terenie gminy Bledzew uchwalonych jest łącznie 17 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na lipiec 2025 r.).

Tab. 2 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Bledzew wraz z analizą przeznaczenia terenów w części lub w całości umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej.

| lp. | nr uchwały Rady Gminy Bledzew | data uchwały | tytuł   | przeznaczenie pod funkcje mieszkaniową |
|-----|-------------------------------|--------------|---|--|
| 1   | XXX /222 /97                  | 1997-09-26   | w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Bledzew   | TAK – ME, MZ, ML                       |
| 2   | XXIX /220 /01                 | 2001-12-20   | w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dotyczącej miejscowości Bledzew dla zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej                      | TAK - MJ                               |
| 3   | LIII /393 /06                 | 2006-10-25   | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo, Goruńsko, Bledzew, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek i Osiecko w gminie Bledzew                      | NIE                                    |
| 4   | LIII /394 /06                 | 2006-10-25   | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Bledzew, Chycina, Goruńsko, Osiecko, Popowo, Sokola Dąbrowa, Stary Dworek, Templewo         | TAK – MW, M, MN, MN-U, MZ              |
| 5   | XIX /105 /12                  | 2012-02-29   | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczenia korytarza dla przebiegu dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV w gminie Bledzew | NIE                                    |
| 6   | XLV /262 /14                  | 2014-02-19   | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Popowo   | NIE                                    |
| 7   | XLV /261 /14                  | 2014-02-19   | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Templewo   | NIE                                    |
| 8   | XLV /263 /14                  | 2014-02-19   | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bledzew  | NIE                                    |
| 9   | VII/21/15                     | 2015-02-27   | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew w obrębie Stary Dworek   | NIE                                    |
| 10  | XXV/142/16                    | 2016-07-27   | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dla fragmentu obrębu Bledzew   | TAK – M/U                              |
| 11  | XXVII/153/16                  | 2016-09-29   | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chycina  | NIE                                    |
| 12  | XXIX /240 /21                 | 2021-10-19   | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Wodnej w Bledzewie   | TAK - MN                               |
| 13  | XXXIV /289 /22                | 2022-03-29   | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy miejscowością Popowo a drogą ekspresową S3   | TAK – MN, MN/U                         |
| 14  | XXXIV /288 /22                | 2022-03-29   | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Jeziora Długie   | TAK – MN, ML                           |
| 15  | XLIX /603 /23                 | 2023-07-27   | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina  | TAK - MNW                              |
| 16  | XI/55/25                      | 2025-01-31   | w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Zalewu Bledzewskiego   | TAK - MNW                              |
| 17  | XV/83/25                      | 2025-05-29   | w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie drogi ekspresowej S3 i drogi powiatowej 1295F                                      | NIE                                    |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Bledzew

Rys. 14. Obszary objęte mpzp oraz tereny o wyznaczonych w nich funkcji mieszkaniowej.



Źródło: opracowanie własne

Obszary objęte miejscowymi planami pokrywa 584,02 ha gminy tj. niecałe 3% jej łącznej powierzchni. Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowych planów dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej na następujących terenach:

Tab. 3 Strefy o wyznaczonej funkcji mieszkaniowej objęte mpzp w gminie Bledzew i jej powierzchnie.

| SYMBOL STREFY  | PRZEZNACZENIE/FUNKCJA                            | ŁĄCZNA POWIERZCHNIA WYZNACZENIA /ha/ | POWIERZCHNIA NIEZAGOSPODAROWANA /ha/ |
|----------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| MN,U, M/U      | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa | 15,90                                | 14,50                                |
| MN, ME, M, MNW | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna              | 45,72                                | 39,32                                |
| MW             | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna              | 2,80                                 | 0,00                                 |
| RAZEM          |  | 64,42                                | 53,82                                |
| ML, MZ         | zabudowa letniskowa i pensjonatowa               | 20,09                                | 13,21                                |
| ŁĄCZNIE        |  | 84,51                                | 67,03                                |

Źródło: opracowanie własne.



Jak wynika z powyższej tabeli analizie poddano również tereny, na których wyznacza się funkcję zabudowy letniskowej, budynków rekreacji indywidualnej (z uwagi na wyłączny profil dodatkowy w planie ogólnym dopuszczający taką zabudowę w strefie SJ).

Z powyższych szacunków wynika, że w obowiązujących planach miejscowych powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 64,42 ha (84,51 ha z zabudową letniskową) z czego zaledwie ok. 10 ha (17 ha z zabudową letniskową) tych obszarów jest już zainwestowana. Pozostaje zatem 53,8 ha do zagospodarowania, a wraz z zabudową letniskową – 67,03 ha. Największy odsetek z nich stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ponad 70%) bez funkcji łączonej z usługami. Pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną plany przyjmują w pełni zagospodarowane już tereny.

Tereny zainwestowane wyznaczone zostały na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej terenu oraz na podstawie danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków (kopia z dnia 27 czerwca 2025 r.).

## 12. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem<sup>3</sup>, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane*.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. Jako wyznacznik dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej przyjęto obszar obrębu Bledzew oraz Chycina.

Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zainwestowanych (w obrębie Bledzew oraz Chycina). Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone i ograniczoną terenem z dopuszczoną zabudową w mpzp, oraz średnią ilość kondygnacji budynków.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy w wybranym fragmencie istniejącego zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi **0,179** (średnia liczba kondygnacji – 1,63, średni procent zabudowy – 11,3%).

Średnia intensywność istniejącej zabudowy w wybranym fragmencie istniejącego zagospodarowania dla zabudowy letniskowej wynosi **0,12** (średnia liczba kondygnacji – 1,29, średni procent zabudowy – 9,4%).

<sup>3</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów



Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie **0,18**,
- dla zabudowy letniskowej na poziomie **0,13**,

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli. z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na trzy rodzaje gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych (jak wyżej pkt. 11). Przyjęto również odpowiednie wskaźniki wykorzystania przedmiotowych terenów stricte pod zabudowę mieszkaniową przy dopuszczeniu dualności funkcji z uwzględnieniem istniejących trendów. Należy tym samym zwrócić uwagę na fakt, że w części terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną usytuowane są wyłącznie budynki rekreacji indywidualnej (głównie obręb Chycina, ale również część planów w Bledzewie, w miejscach, gdzie nie ma tego dopuszczenia w planie). Dla zabudowy letniskowej przyjęto wskaźnik równy zeru z uwagi na brak dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na tym terenie.

Tab. 4 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

| Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja  | Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp<br>[ha] | wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową | SPZ   | K                                | WPU   | SCH*  |
|---|---|--|---|----------------------------------|---|---|
|   |   |  | powierzchnia pod tereny mieszkaniowe<br>[m <sup>2</sup> ] | szacunkowa intensywność zabudowy | udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] |
| MN,U, M/U   | 14,5  | 0,5  | 72 500  | 0,18                             | 70%   | 9135  |
| MN, ME, M, MNW  | 39,2  | 0,8  | 313 600   | 0,18                             | 70%   | 39514   |
| ML, MZ  | 13,21   | 0  | 0   | 0,13                             | 70%   | 0   |
| <b>RAZEM</b>  |   |  |   |                                  |   | <b>48648,6</b>  |
| <b>P<sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie</b>  |   |  |   |                                  |   | <b>40,5</b>   |
| <b>szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców</b> |   |  |   |                                  |   | <b>1201</b>   |

*Źródło: opracowanie własne*

\*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość **P<sub>20</sub> = 40,5 m<sup>2</sup>**) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą **1201 osoby**.

W projekcie planu ogólnego uwzględnia się wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wyznaczone w miejscowych planach.



### 13. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Bledzew w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 500 os.** Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy<sup>4</sup>, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.* Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 350 \text{ osób} \quad \text{a} \quad \text{ZAP}_{\max} = 650 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach poza obszarami:

- z istniejącą zabudową mieszkaniową z wyłączeniem luk w tej zabudowie,
- dla których w obowiązujących mpzp określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- OUZ - obszarami uzupełnienia zabudowy.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **1201 osoby** i przewyższa maksymalne zapotrzebowanie niemal dwukrotnie.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758 ze zm.) wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Z uwagi na przekroczenie dopuszczalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w ramach terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach obowiązujących mpzp, zgodnie z art. 13d ust 3. ustawy<sup>5</sup> plan ogólny dla gminy Bledzew wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- na terenach, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- na wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy,

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)



- zgodnie z istniejącym zainwestowaniem – na podstawie obecnych uwarunkowań.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

Tab. 4 Powierzchnia stref z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym gminy Bledzew

| symbol strefy | łącznie powierzchnia strefy [ha] | powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy oraz nie objęta obowiązującym mpzp pod funkcje mieszkaniowe, znajdująca się w obszarze uzupełnienia zabudowy [ha] |
|---------------|----------------------------------|--|
| SJ            | 162,58                           | 20,30  |
| SW            | 29,61                            | 0,43   |
| SZ            | 128,95                           | 8,37   |
| <b>RAZEM</b>  | <b>321,14</b>                    | <b>29,10</b>   |

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższą tabelą plan ogólny zakłada w obszarze uzupełnienia zabudowy:

- 20,30 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp pod funkcje mieszkaniowe,
- 0,43 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp pod funkcje mieszkaniowe,
- 8,37 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nie objętych obowiązującym mpzp pod funkcje mieszkaniowe.

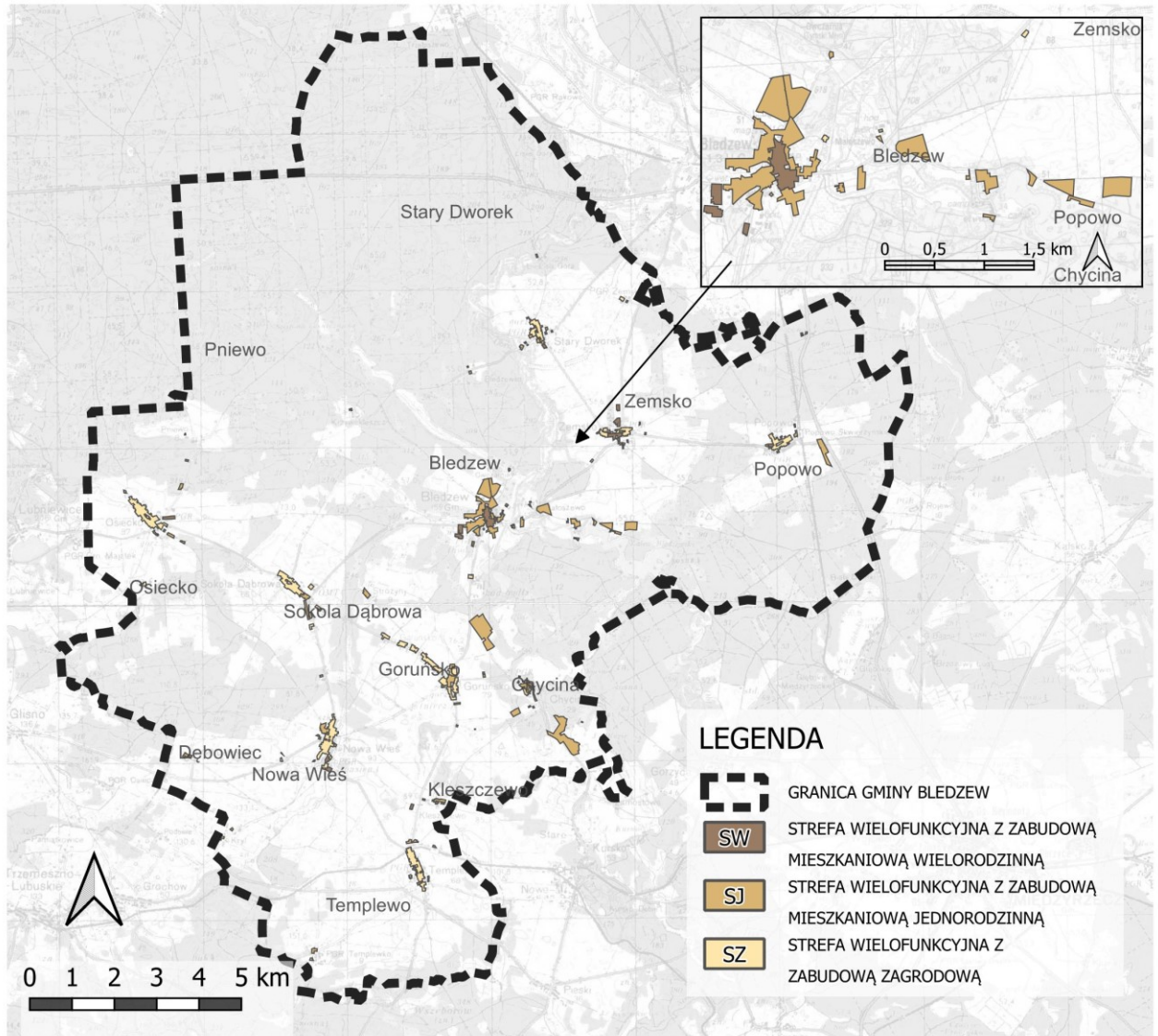
Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej 80% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową.

Dodatkowo przyjęto wskaźniki zabudowy jak dla chłonności terenów mieszkaniowych w obowiązujących mpzp (sic. pkt 11) tj.:

- wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych zakładając liczbę kondygnacji zgodną z istniejącymi zabudowaniami:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,18,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 0,24,
  - dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej wyniesie 0,18;
- udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%.



Rys. 14. Strefy o wyznaczonej funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym gminy.



Źródło: opracowanie własne



Tab. 5 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym (poza obszarem

| strefa planistyczna w której zakłada się nową zabudowę mieszkaniową   | Powierzchnia terenów niezabudowanych stref z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących mpzp [ha] | udział funkcji mieszkaniowej | S <sub>PZ</sub>  | K                                | W <sub>PU</sub>   | S <sub>CH</sub>  |
|---|--|------------------------------|--|----------------------------------|---|--|
|   |  |                              | powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m <sup>2</sup> ] | szacunkowa intensywność zabudowy | udział powierzchni i użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]* |
| SJ  | 18,16  | 0,8                          | 162400   | 0,18                             | 70%   | 20462,40   |
| SW  | 0,43   | 0,8                          | 3440   | 0,24                             | 70%   | 577,92   |
| SZ  | 8,37   | 0,8                          | 66960  | 0,18                             | 70%   | 8436,96  |
| <b>RAZEM</b>  |  |                              |  |                                  |   | <b>29477,28</b>  |
| <b>P<sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie</b>  |  |                              |  |                                  |   | <b>40,5</b>  |
| <b>szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców</b>                   |  |                              |  |                                  |   | <b>728</b>   |
| <b>szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców</b>                         |  |                              |  |                                  |   | <b>1201</b>  |
| <b>ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)</b> |  |                              |  |                                  |   | <b>1929</b>  |

objętym MPZP o funkcji mieszkaniowej) wraz z porównaniem

Źródło: opracowanie własne

\*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa jest 1929 os. i znacznie przewyższa dopuszczalne ZAP<sub>max</sub>. Z tego względu i zgodnie z art. 13 d. ust. 1-3 ustawy<sup>6</sup> plan ogólny dla obszaru gminy Bledzew wyznacza strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Na pozostałych terenach nie wyznacza się stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej.

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)



## USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

### 14. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy/miasta, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowej zabudowy i jej charakter. Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do 30 czerwca 2026 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Natomiast brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Tym samym nie będzie możliwe wprowadzanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani decyzji o warunkach zabudowy. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Bledzew (zainicjowanego uchwałą Nr VIII/40/24 Rady Gminy Bledzew z dnia 29 października 2024 r.) jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy<sup>7</sup> w planie ogólnym gminy Bledzew określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy<sup>4</sup>. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Bledzew na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna jak i kierunki rozwoju określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjęty Uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r. z późniejszymi zmianami) oraz miejscowych planach obowiązujących na częściach terenów gminy. Pod uwagę wzięto również Strategię Rozwoju Gminy Bledzew na lata 2022 -2026 oraz wnioski mieszkańców jak i instytucji opiniujących oraz uzgadniających zweryfikowane o istniejące uwarunkowania.

### 15. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)



odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych gminy. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

## 16. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym dla gminy Bledzew ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SG – strefy górnictwa,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, strefy górnictwa oraz strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów<sup>8</sup>.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do f) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową uwzględniono wytyczne i ograniczenia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o którym mowa wyżej. Z uwagi na wiodącą funkcję rolniczą znaczna część terenów objętych jest strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Przy czym dotyczy to w głównej mierze terenów już zainwestowanych. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną uwzględniono również możliwość rozwoju funkcji turystycznej – tj. lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej, głównie w rejonach sąsiadujących jezior. Część terenów objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Dotyczy ona głównie obszarów już zainwestowanych, obejmująca budynki kilkukondygnacyjne typu blokowego jak i budynki niskie, jedno lub półtora kondygnacyjne (m in.. czworaki) w centrach poszczególnych miejscowości. Plan ogólny wyznacza tereny mieszkaniowe na obszarach objętymi miejscowymi planami, na których ta funkcja jest dopuszczona, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775



Przy wyznaczaniu nowych stref gospodarczych uwzględniono istniejące sąsiednie zainwestowanie, wnioski właścicieli terenów, istniejącą infrastrukturę towarzyszącą, w tym infrastrukturę transportową, bufory od zabudowań chronionych oraz zasady zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem środowiska przyrodniczego. Wprowadzenie stref gospodarczych przy zachodniej granicy gminy, tj. w sąsiedztwie drogi ekspresowej S3, w obrębach Popowo i Stary Dworek uznano, jako najbardziej korzystny obszar inwestycyjny i rozwojowy dla gminy przy lokowaniu potencjalnych nowych zakładów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług lokalnych i ponadlokalnych – jednocześnie w nawiązaniu do obowiązujących planów miejscowych.

Strefy usługowe wprowadzono głównie zgodnie z istniejącym zainwestowaniem – dotyczy to zarówno instytucji użytku publicznego i infrastruktury społecznej funkcjonujących na terenie gminy jak również obiektów sakralnych i komercyjnych. Plan ogólny zakłada lokalizację nowych terenów usługowych, w pasie dróg zbiorczych - jako uzupełnienie istniejącego, lub planowanego zainwestowania. Dodatkowo plan wprowadza również strefy zieleni i rekreacji, jako nierozzerwalnego uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji), na terenach parków, boisk sportowo-rekreacyjnych, planowanych bulwarów nadrzecznych itp. z odpowiednimi, w zależności od miejsca, ograniczeniami standardów urbanistycznych. Strefą zieleni i rekreacji objęto również istniejące na terenie gminy obszary ogrodów działkowych oraz w ramach rozwoju infrastruktury turystycznej tereny nad jeziorami i fragmenty przygraniczne miejscowości.

W celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej plan ogólny dla istniejących gospodarstw rolnych zachowuje strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz wprowadza w sąsiedztwie istniejących zagród strefę produkcji rolniczej umożliwiającą ich dalszy rozwój. Strefą produkcji rolniczej objęto również istniejące zakłady produkcyjne związane z rolnictwem, oraz część nowych terenów, które wyznaczone zostały zgodnie z wnioskami mieszkańców. Użytki rolne chronione w większości pozostają w strefach związanych z rolnictwem (SR, SZ i SO).

W zakresie układu transportowego strefę komunikacyjną objęto istniejące działki drogowe, na których przebiega przez gminę wyłącznie droga główna ruchu przyspieszonego (DK24) oraz droga ekspresowa S3. W strefie komunikacji znalazły się również tereny kolejowe zamknięte oraz istniejące lub planowane parkingi i tereny garaży.

Strefa infrastruktury została wyznaczona na istniejącej stacji elektroenergetycznej, stacjach pomp oraz oczyszczalni ścieków. Pozostała infrastruktura (w tym lokalne transformatory energetyczne) mogą być realizowane na każdej z pozostałych stref. Ponadto plan ogólny w swoich ramach uwzględnia przebieg istniejących sieci przesyłowych (gazociągu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznych linii NN i WN) wraz z ich strefą kontrolowaną lub pasem technologicznym, projektując dla większości tych obszarów strefy wyłączone z zabudowy (głównie SO).

Strefy cmentarzy obejmują siedem obszarów funkcjonujących na terenie gminy cmentarzy. Dla części nekropolii przewidziano ich poszerzenie w odpowiedniej odległości od istniejących zabudowań mieszkalnych. Plan ogólny nie wyznacza nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową w strefach sanitarnych od cmentarza – 50 m.

W celu ochrony zewidencjonowanych złóż piasku i żwiru oraz wyznaczonych dla nich w części terenów i obszarów górniczych plan ogólny wprowadza dla tych obszarów strefę górnictwa.



Pozostały obszar gminy stanowi strefa otwarta obejmująca swym zasięgiem lasy, grunty rolne, wody, tereny zadrzewione oraz łąki i pastwiska. Dla części stref otwartych dopuszczono również lokalizację elektrowni słonecznej i/lub biogazowni. Dodatkowo plan ogólny w obrębach Templewo, Nowa Wieś, Stary Dworek, Osiecko położonych poza strefą niskich lotów MRT dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z elektrownią słoneczną na czterech obszarach. Plan ogólny wprowadza również strefę otwartą z dodatkowym profilem elektrowni wiatrowej na terenie lasu przy północno-wschodniej części gminy.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wykluczone z możliwości zabudowy – objęto je strefą otwartą. Przy czym nie dotyczy to istniejących działek, na których występują budynki oraz niewielkich fragmentów stref zieleni i rekreacji położonych nad wodami. Szczegółowe ustalenia dla przedmiotowych stref wykluczające odpowiednią zabudowę z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią winno się ustalać na etapie sporządzania planów miejscowych. Zachowanie strefy SN daje możliwość na tych terenach do lokalizacji infrastruktury sportowo-rekreacyjnej nadwodnej.

Tereny niezmeliorowane, stanowiące głównie lasy zostały objęte strefą otwartą. Plan ogólny ponadto uwzględnia ograniczenia związane między innymi z zabudową, wynikające z obszarów ochronnych od zbiorników śródlądowych ustanowionych dla obszarów OChK „Dolina Obry” i „Pojezierza Lubniewicko-Sulęcińskiego”.

W zakresie ochrony środowiska Plan ogólny nie dopuszcza lokalizacji elektrowni wiatrowej na obszarach objętych ochroną przyrody. Obszary użytków ekologicznych, pomników przyrody, rezerwat przyrody i Obszar Natura 2000 „Bledzew” objęte są strefą otwartą bez żadnych dodatkowych profili (z wyłączeniem trzech użytków w obrębie Pniewo na terenach leśnych, gdzie dopuszczono elektrownie wiatrowe). Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” plan ogólny wyznacza również strefę otwartą przy czym z dopuszczeniem w części terenów elektrowni słonecznej i biogazowni. Dla obszarów Chronionego Krajobrazu „Dolina Jeziornej Strugi” i „Dolina Obry” plan respektuje wyłącznie istniejące uwarunkowania osadnicze jak i obowiązujące plany miejscowe, wyznaczając dla nich odpowiednie strefy związane z zabudową, zachowując pozostałą część obszaru jako strefę otwartą bez dodatkowych profili funkcjonalnych.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków zostały objęte odpowiednią strefą planistyczną z dostosowaniem do walorów istniejącego na jego terenie zabytku, tak by nowa lub obecna funkcja właściwie została wkomponowana w historyczny układ funkcjonalno – przestrzenny na etapie realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Dla obszarów, na których występują zabytki wykluczono lokalizację zabudowy stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem terenów. Tym samym dla założeń parkowo-dworskich lub folwarcznych została wyznaczana strefa SN – zieleni i rekreacji SJ i SZ z ograniczonymi parametrami nowej zabudowy. Natomiast dla pojedynczych obiektów zabytkowych zlokalizowanych w miejscowościach, wprowadzono strefy SU, SZ lub SJ z odpowiednimi parametrami zabudowy, dostosowując potencjalne nowe inwestycje do historycznej kompozycji przestrzennej oraz zachowując dodatkowo elementy dominant przestrzennych miejsc jak wieże zabytkowych kościołów.

Plan ogólny wyklucza z opracowania tereny zamknięte wyznaczone przez Ministra Obrony Narodowej, a w strefach ochronnych od w/w terenów zamkniętych projektuje tereny SO i SP – w tym zgodnie z obowiązującym mpzp lub istniejącą strefę komunikacji.

Założenia niniejszego dokumentu nie są sprzeczne z opracowaniem nadrzędnym – tj. ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego. W planie ogólnym uwzględnione zostały inwestycje i zadania celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.



## 17. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Gminne standardy urbanistyczne zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym charakterem zabudowy gminy, jak również obowiązującymi miejscowymi planami dla poszczególnych terenów. Ustalone w planie ogólnym gminne standardy urbanistyczne określają parametry maksymalne, które winne być ograniczone i zweryfikowane na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji wz.

Poniżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie stref z ujętymi w nich profilami dodatkowymi oraz przyjętymi zakresami wskaźników zabudowy.

### a. STREFA WIELOFUNKCYJNA z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref  | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|---|--|--|----------------------------------|---|
| SW | teren zieleni naturalnej dla większości stref dopuszczono dodatkowo teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 0,5-1,2                                    | 25-50                                      | 9-12                             | 30-45   |

### b. STREFA WIELOFUNKCYJNA z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref  | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|---|--|--|----------------------------------|---|
| SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, dla części stref dopuszczono dodatkowo teren lasu | 0,3-0,8                                    | 15-60                                      | 8,0-10,0                         | 30-60   |

### c. STREFA WIELOFUNKCYJNA z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

**Profil podstawowy:** teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref   | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|--|--|--|----------------------------------|---|
| SZ | teren usług ,teren zieleni naturalnej, dla większości terenów dopuszczono dodatkowo teren rolnictwa z zakazem zabudowy, dla pojedynczych stref – teren lasu i teren wielkotowarowej produkcji rolnej | 0,4-0,7                                    | 20-40                                      | 9-10                             | 30-45   |



#### d. STREFA USŁUGOWA

**Profil podstawowy:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref  | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|---|--|--|----------------------------------|---|
| SU | teren zieleni naturalnej<br>dla większości stref dopuszczono dodatkowo:<br>teren lasu, teren wód,<br>dla pojedynczych stref – teren składów i magazynów | 0,2-1,4                                    | 13-70                                      | 8-14                             | 30-50   |

#### e. STREFA GOSPODARCZA

**Profil podstawowy:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref   | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|--|--|--|----------------------------------|---|
| SP | teren usług, teren zieleni naturalnej<br>dla większości stref dopuszczono dodatkowo teren lasu | 0,6-1,2                                    | 40-65                                      | 10-12                            | 10-40   |

#### f. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

**Profil podstawowy:** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref   | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|--|--|--|----------------------------------|---|
| SR | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej<br>dla pojedynczych stref dopuszczono dodatkowo teren elektrowni słonecznej lub/i teren biogazowni, | 0,4-0,6                                    | 25-45                                      | 9-12                             | 30-40   |

#### g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

**Profil podstawowy:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych



|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref   | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|--|--|--|----------------------------------|---|
| SI | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, dla pojedynczych stref dopuszczono dodatkowo w zależności od charakter miejsca: teren usług, teren produkcji, teren lasu | -  | -  | -                                | 20-40   |

#### h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

**Profil podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref  | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|---|--|--|----------------------------------|---|
| SN | teren zieleni naturalnej oraz w zależności od charakteru miejsca dopuszczono: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren lasu | -- 0,1-0,5                                 | -- 5-30                                    | -- 6-11                          | 50-85   |

#### i. STREFA CMENTARZY

**Profil podstawowy:** teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref  | maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) | maksymalna wysokość zabudowy (m) | minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) |
|----|---|--|--|----------------------------------|---|
| SC | teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, dla większości stref dodatkowo dopuszczono teren usług handlu detalicznego dla zamkniętego cmentarza dopuszczono wyłącznie teren zieleni naturalnej i teren lasu | -  | -  | -                                | 30  |

#### j. STREFA OTWARTA

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej



|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref  | maksymalna<br>nadziemna<br>intensywność<br>zabudowy | maksymalny<br>udział<br>powierzchni<br>zabudowy<br>(%) | maksymalna<br>wysokość<br>zabudowy<br>(m) | minimalny<br>udział<br>powierzchni<br>biologicznie<br>czynnej (%) |
|----|---|---|--|---|---|
| SO | dla pojedynczych stref w zależności od miejsca dopuszczono: teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren elektrowni wiatrowej | -   | -  | -   | -   |

#### k. STREFA KOMUNIKACYJNA

**Profil podstawowy:** teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

|    | profile dodatkowe dla poszczególnych stref   | maksymalna<br>nadziemna<br>intensywność<br>zabudowy | maksymalny<br>udział<br>powierzchni<br>zabudowy<br>(%) | maksymalna<br>wysokość<br>zabudowy<br>(m) | minimalny<br>udział<br>powierzchni<br>biologicznie<br>czynnej (%) |
|----|--|---|--|---|---|
| SK | w zależności od charakteru miejsca dopuszczono: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | --0,6   | -- 40  | -- 8-10                                   | -- 20-30  |

#### 18. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Bledzew, i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zielonej Górze jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k z dnia 10 marca 2025 r. oraz zbiorem danych EGIB (data kopii z dnia 27 czerwca 2025) w celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy z w/w baz danych wyłączono następujące budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 - budynki transportu i łączności; 104 - zbiornik, silosy i budynki magazynowe; 108 - budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa. Natomiast uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.



Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 140,41 ha.

$$P_u = 140,41 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 340,07 ha.

$$P_b = 340,07 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami  $P_b$  i  $P_u$ , tj.:

$$P_p = 25 \% \times (340,07 \text{ ha} - 140,41 \text{ ha}) = 49,92 \text{ ha}$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy – z tego też względu nie wyznaczono go na terenach, na których obowiązuje miejscowy plan. Przy wyznaczaniu nowych obszarów i ich poszerzeń kierowano się sąsiedztwem z drogą publiczną, jak i przeciwległą zabudową, tak by gmina miała szanse uruchamiać nowe tereny budowlane w najbardziej dogodnych miejscach bez konieczności wcześniejszego uchwalania planów miejscowych. Niemniej w OUZ uwzględniono również działki zabudowane (głównie mieszkaniowe), tak by w strefie przy drodze była możliwość ich bezproblemowej rozbudowy, nadbudowy lub lokalizacji dodatkowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu na podstawie decyzji WZ.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi zaledwie **170,20 ha**, z czego obszar poszerzenia poza  $P_u$  to 48,55 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj.  $48,55 \text{ ha} < 49,92 \text{ ha}$ ).

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (obszarze buforowym) oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej z wyłączeniem drogi ekspresowej.

## 19. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W gminie Bledzew, z uwagi na uwarunkowania lokalne, nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

## 20. OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie Gminy Bledzew nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej

