

**UCHWAŁA NR XIX/172/20  
RADY GMINY BLEDZEW**

z dnia 29 września 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy m. Popowo, a drogą ekspresową nr S-3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Bledzew uchwała, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy inwestycyjnej Popowo.

§ 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY**  
do Uchwały Nr XIX/172/20  
Rady Gminy Bledzew  
z dnia 29 września 2020 r.



granica obszaru objętego miejscowym planem  
zagospodarowania przestrzennego

## Uzasadnienie

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), przed podjęciem niniejszej uchwały Wójt Gminy Bledzew wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy m. Popowo, a drogą ekspresową nr S-3 oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew.

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

Obszar objęty analizą obejmuje grunty znajdujące się na wschód od miejscowości Popowo pomiędzy linią kolejową nr 367 Gorzów – Zbąszynek, a drogą ekspresową S3, które ze względu na sposób użytkowania oraz zgodnie wykazem w katastrze nieruchomości zaliczają się rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

1. Powstanie drogi ekspresowej S3 na terenie województwa lubuskiego wraz z połączeniem z autostradą A2 w Jordanowie otworzyło przed gminą Bledzew szanse na rozwój funkcji związanych z obsługą komunikacyjną. Gmina chcąc wykorzystać swoje położenie musi przygotować tereny z możliwością realizacji obiektów logistycznych, spedycyjnych, baz, składów i magazynów oraz innych usług wyspecjalizowanych dla ruchu samochodowego. Nie bez znaczenia będzie także umożliwienie działalności produkcyjnej. Wzrost zainteresowania gruntami położonymi przy drodze S3 jest zauważalny w każdej gminie, która posiada do niej dostęp. Co więcej, trwająca rozbudowa drogi w kierunku Świnoujścia, a także do granicy czeskiej i na terenie Czech spowoduje jeszcze większy wzrost znaczenia europejskiego szlaku E-65 i zapotrzebowania na usługi transportowe.

Atutem rozpatrywanej lokalizacji jest przede wszystkim sąsiedztwo węzła drogowego Skwierzyna Południe, znajdującego się ok. 2 km na północ od przedmiotowego obszaru, poprzez który można dostać się na drogę S3 w kierunku Gorzowa i Zielonej Góry, a także drogę krajową nr 24 w kierunku Poznania oraz przejścia granicznego w Kostrzynie nad Odrą. Z kolei bezpośrednią obsługę zapewnia dawna droga krajowa nr 3 (obecnie droga gminna) posiadająca odpowiednie parametry techniczno-użytkowe dla prowadzenia ruchu ciężarowego. Potencjalną atrakcyjność podnosi przyległa linia kolejowa nr 367 Gorzów – Zbąszynek wraz z przystankiem kolejowym Popowo Skwierzyńskie, ze względu na możliwość zapewnienia obsługi kolejowej przyszłych obiektów.

Dla gruntów przewidywanych pod funkcję usługowo-produkcyjną nie obowiązują zapisy planu miejscowego. Byłby to zatem pierwszy od momentu wejścia w życie *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokument planistyczny, który określi zasady dotyczące zagospodarowania. Należy przy tym wskazać, że ze względu na brak możliwości spełnienia warunków, o którym mowa w art. 60 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie było możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

2. Dla nieruchomości nr ewid. 139/2, 139/4 139/6 i 139/7 w rejonie skrzyżowania dawnej drogi krajowej nr 3 z drogą powiatową nr 1320F obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr LIII/394/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 25 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 107 poz. 1896 z 5 grudnia 2006 r.). W piśmie jakie wpłynęło do Urzędu Gminy Bledzew z dniem 6 kwietnia 2017 r. wnosi się o zmianę przeznaczenia gruntów oznaczonych jako teren KSU (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, a także zmianę linii zabudowy od strony drogi gminnej).

Włączenie w granice opracowania tego obszaru pozwoli dokonać weryfikacji zasadności realizacji niektórych przyjętych rozwiązań. Na tym etapie trudno jednak przesądzać jakie zmiany powinny zostać wprowadzone. Wskazana jest natomiast aktualizacja zapisów pod względem wymagań stawianych przez obecnie obowiązujące przepisy prawne. Obecna treść uchwały cechuje się bowiem względnie niską precyzyjnością.

3. Dodatkowo proponuje się objąć ustaleniami planu miejscowego nieruchomości rolnicze z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji z zakazem zabudowy, w celu przeciwdziałania ewentualnemu niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczy to przede wszystkim obszaru na południe od drogi powiatowej nr 1320F oraz działek nr ewid. 142 i 175/2 na północy w rejonie dawnej drogi krajowej nr 3.

W związku z powyższym w ocenie Wójta Gminy Bledzew przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego wydaje się zasadne. Jednocześnie w toku prac projektowych należy uwzględnić w szczególności:

-wymagania określone dla klas techniczno-użytkowych drogi ekspresowej S3 (klasa S) dawnej drogi krajowej nr 3 (klasa GP) oraz drogi powiatowej 1320F; konieczne jest przy tym zapewnienie dostępności komunikacyjnej w sposób, który nie pogorszy dotychczasowych warunków poprzez odpowiednie rozmieszczenie skrzyżowań oraz wjazdów z uwzględnieniem potrzeb obszarów sąsiednich;

-sąsiedztwo nieruchomości posiadających status terenów zamkniętych znajdujących się na liście stanowiącej załącznik do *decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych* (Dz. Urz. MInR z 27 marca 2014 r., poz. 25 ze zm.) i związanych z linią kolejową nr 367 Gorzów – Zbąszynek;

-przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 440kV stacja Krajnik – stacja Plewiska oraz 110kV relacji GPZ – Skwierzyna – GPZ Międzyrzecz.

Łączna powierzchnia gruntów wskazanych do opracowania planu miejscowego wynosi ok. 130 ha, dla których przewiduje się określenie funkcji usługowo-produkcyjnej, rolniczej oraz innej związanej z dotychczasowym przeznaczeniem. Należy przy tym wskazać, że w toku prac planistycznych projekt planu miejscowego będzie podlegał weryfikacji organów i instytucji właściwych opiniowania i uzgadniania, stąd nie przesądza się na obecnym etapie o jego szczegółowych zapisach. Zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu miejscowego poprzez złożenie uwag, na zasadach określonych w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

W granicach wskazanego obszaru nie występują grunty leśne. Nie będzie więc konieczności uzyskania decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, zgodnie przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. 2017 poz. 1161). Natomiast zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 konieczne będzie uzyskanie decyzji ministra ds. rozwoju wsi zezwalającej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze, o ile zostanie dla nich ustalona funkcja nierolnicza. Nie występują przy tym okoliczności określone w art. 7 ust. 2a, które pozwoliłyby na odstąpienie od uzyskania w/w decyzji.

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

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew przyjętym uchwałą Nr I/127/20 Rady Gminy Bledzew z dnia 27 marca 2020 r., dla większości przedmiotowego obszaru określa funkcję kierunkową - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dla pozostałych gruntów zakłada się funkcje rolniczą oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Oznacza to, że przewidywane rozwiązania w planie miejscowym w zakresie przeznaczeń są zgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium.

## **3. Zakres prac planistycznych**

Zakres będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stosownie do przedmiotu planu miejscowego, w szczególności: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast rysunek zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

## **Podsumowanie**

W związku z powyższym Rada Gminy Bledzew uznaje za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy m. Popowo, a drogą ekspresową nr S-3. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie terenu i zwiększy potencjał gospodarczy gminy.