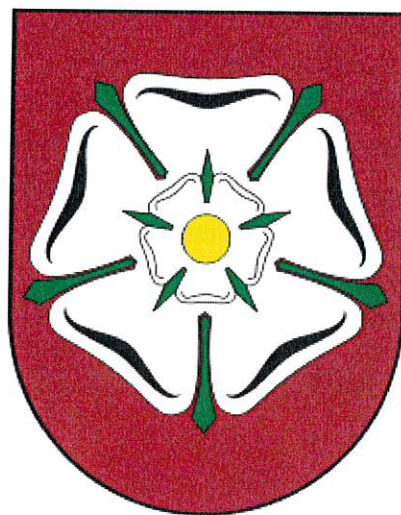


**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
terenu działek oznaczonych nr geod. 5/4, 5/7 i 5/9
w miejscowości Oblączkowo**



1. WSTĘP

W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych, zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

2. OBSZAR PROPONOWANY DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar proponowany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działek ozn. nr. geod. 5/4 5/7 i 5/9 położonych w miejscowości Oblączkowo o łącznej powierzchni ok. 32,8 ha.

Teren opracowania znajduje się w południowej części miejscowości Oblączkowo. Obszar ten został wyznaczony w następujący sposób:

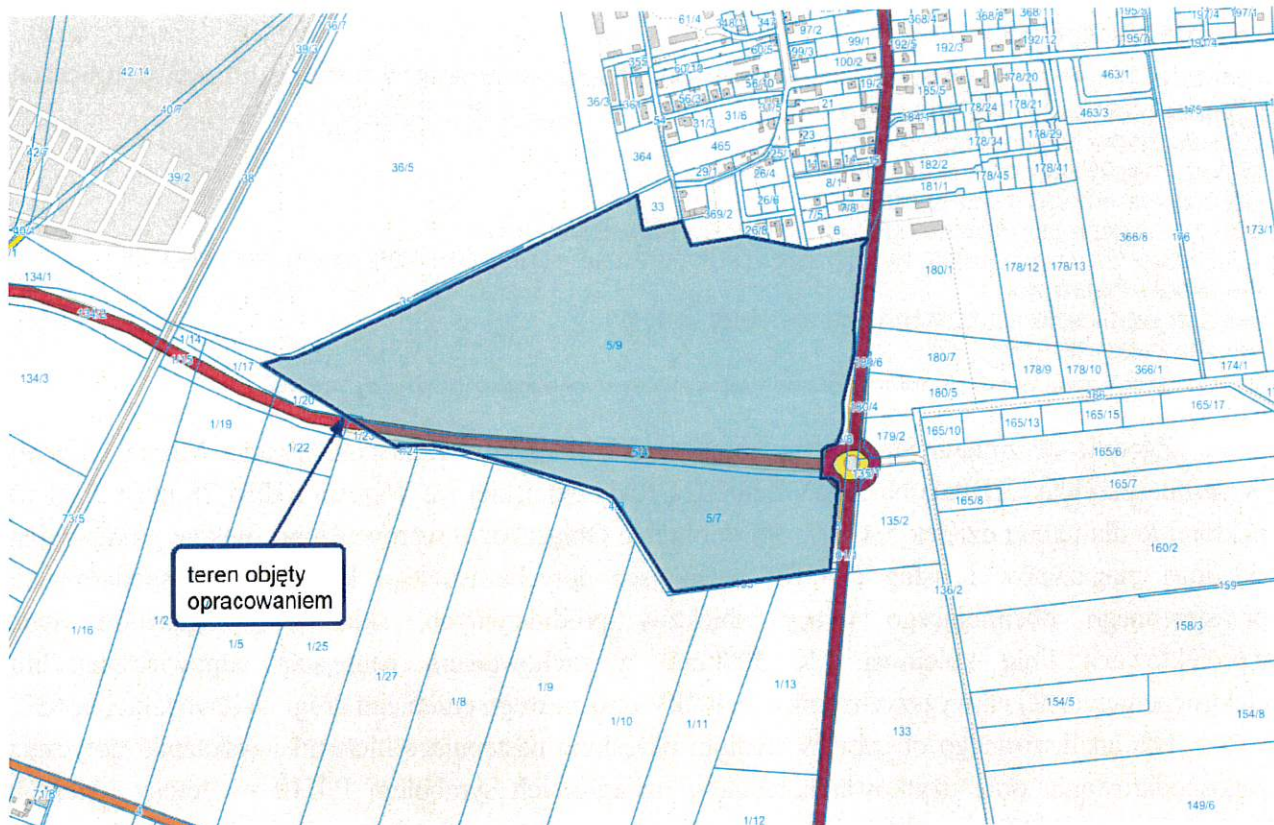
- północną granicę terenu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- północno-zachodnią granicę stanowią tereny objęte postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/402/2014 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie drogi wojewódzkiej 432 oraz torów PKP Września – Jarocin, które to w niniejszym planie stanowią tereny produkcyjno-usługowe (PU),
- wschodnią granicę terenu stanowi droga krajowa nr 15,
- południową granicę stanowią grunty orne i rów melioracyjny.

Teren objęty opracowaniem, zgodnie z ewidencją gruntów, stanowią:

- RIVa – grunty rolne ok. 23,0 ha,
- RIVb – grunty rolne ok. 3,8 ha,
- RV – grunty rolne ok. 3,9 ha,
- dr – drogi ok. 2,1 ha.

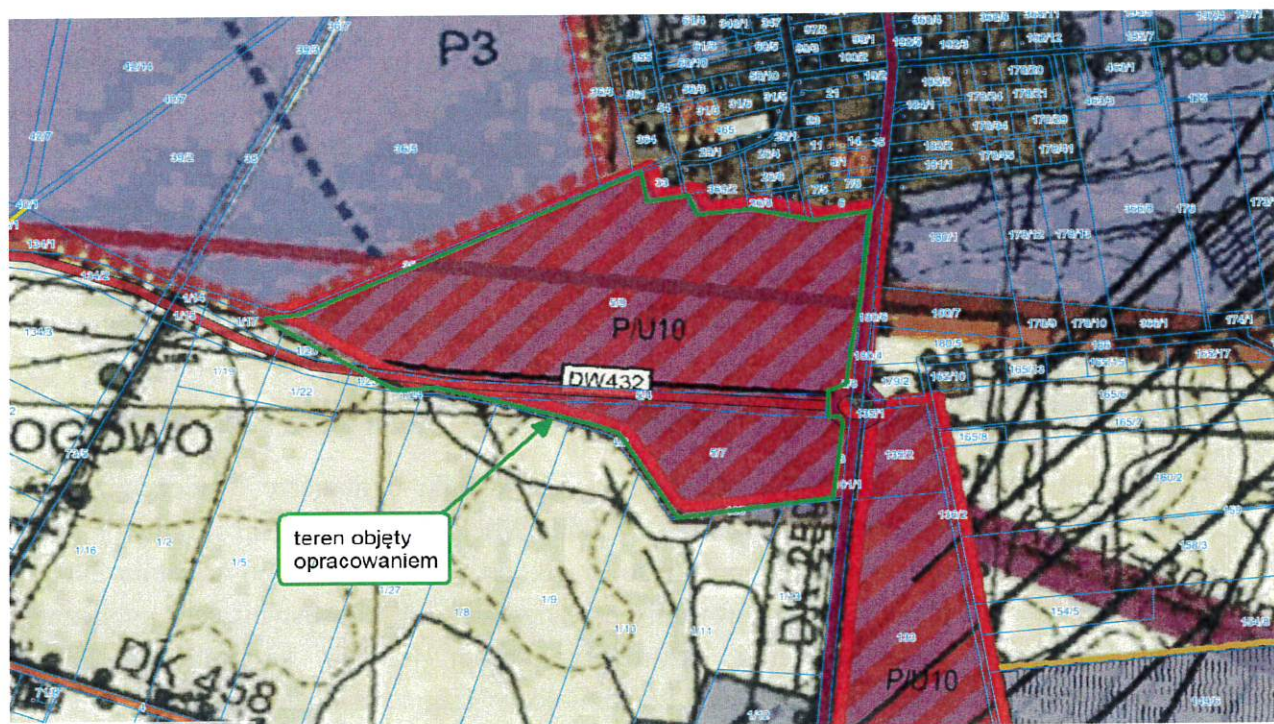
Teren działek ozn. nr. geod. 5/7 i 5/9 jest obecnie niezainwestowany i użytkowany w sposób rolniczy. Przez teren działki o numerze ewidencyjnym 5/9 przebiega dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV Kromolice – Pątnów. Ponadto przez działkę 5/9 przebiega również napowietrzna elektroenergetyczna sieć średniego napięcia.

Przez centralną część obszaru, stanowiącą teren dz. ozn. nr. geod 5/4 poprowadzony został nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 432, w obrębie której znajduje się wszelka infrastruktura drogowa związana z drogą wojewódzką.



Rys. nr 1 System informacji przestrzennej – www.wrzesnia.e-mapa.net

3. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZESNIA DLA OBSZARU PROPONOWANEGO DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU



Rys. nr 2 Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września

Legenda zmiany studium nr X

OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WE WRZEŚNI NR XXIV/224/2021 Z DNIA 28 MAJA 2021 R.

-  GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ
-  M10 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  U10 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  US10 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  P/U10 - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
-  OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
-  DROGA WOJEWÓDZKA
-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 2X400 KV
-  ROPOCIĄG PRZESYŁOWY

Rys. nr 3 Legenda X zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września

Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta i Gminy Września (przyjętą Uchwałą Nr XXIV/224/2021 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 28 maja 2021 r.), w której to dla terenu działek 5/4, 5/7, 5/9 w obrębie Oblączkowo wprowadzono funkcję produkcyjną, składów, magazynów i usług (P/U10) w miejsce dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z projektowaną linią kolejową KK 300km/h z zachowaniem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400kV oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 432.

Dla analizowanego obszaru w studium określono następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów oznaczonych symbolem P/U10 — tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy: 50m, z dopuszczeniem dominant i przewyższeń budowli do 100m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 90%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 10%.

Ustala się realizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i obiektów usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym, z zachowaniem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x400 kV wraz z ograniczeniami w zabudowie wynikającymi z ich lokalizacji, które winny zostać ściśle określone na etapie sporządzenia planu miejscowego, oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 432.

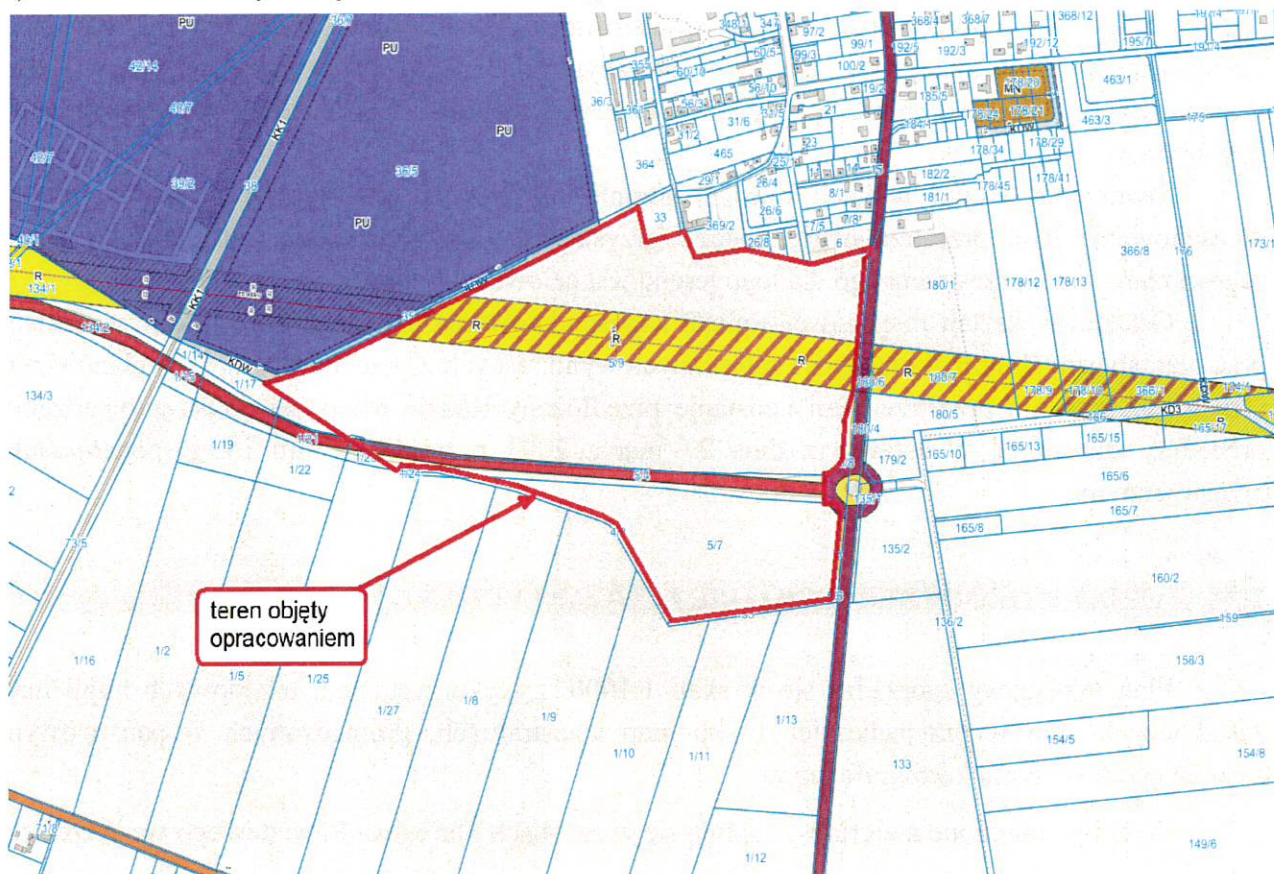
Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: parkingów i infrastruktury technicznej, których zakres należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny funkcji uzupełniających mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach.

4. USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Fragment terenu objętego opracowaniem – część działki o numerze ewidencyjnym 5/9 objęta jest postanowieniami uchwały Nr XXI/271/2009 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 73, poz. 1017 z dnia 20 kwietnia 2009 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego w zakresie lokalizacji dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Kromolice – Pątnów na odcinku położonym w gminie Września. Przedmiotowy fragment oznaczony jest symbolem R – tereny rolnicze dla którego ustalono m. in.:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem prawa do lokalizacji słupów elektroenergetycznych,

- 2) dopuszcza się lokalizację linii 400 kV,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- 4) na etapie eksploatacji linii 400 kV dopuszcza się prowadzenie robót remontowo-modernizacyjnych,
- 5) zakaz sadzenia wysokiej roślinności w odległości do 32,0 m od osi linii.



Rys. nr 4 Obowiązujący mpzp na terenie objętym opracowaniem – www.wrzesnia.e-mapa.net

5. STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

Obszar objęty analizą stanowi 3 działki wyodrębnione geodezyjnie. Struktura własnościowa przedmiotowego obszaru kształtuje się następująco:

- działka ozn. nr geod. 5/4 obręb Obłaczkowo – Województwo Wielkopolskie,
- działka ozn. nr geod. 5/7 obręb Obłaczkowo – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa,
- działka ozn. nr geod. 5/9 obręb Obłaczkowo – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

6. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren objęty niniejszą uchwałą obejmuje działki położone w miejscowości Obłaczkowo o łącznej powierzchni ok. 32,8 ha. Z zachodu obszar bezpośrednio przylega do terenu objętego postanowieniami Uchwały Nr XXXIII/402/2014 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 10 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego poz. 3576 z dnia 13 czerwca 2014 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w rejonie drogi wojewódzkiej 432 oraz torów PKP Września-Jarocin. Planowane zagospodarowanie zapewni

kontynuację rozwoju i zwiększenie atrakcyjności terenów przemysłowych zlokalizowanych w obrębie Oblączkowo. Zamiarem jest zapewnienie terenów inwestycyjnych, które spełnią wymogi stawiane przez inwestorów oraz stanowić będą odpowiedź na zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne. Odpowiednio przygotowane tereny pod inwestycje są czynnikiem kluczowym dla potencjalnych inwestorów. W najbliższej okolicy wnioskowanych gruntów zlokalizowane są obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczono pod tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Ponadto Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna – INVEST PARK Sp. z o.o. zwróciła się z wnioskiem o zwiększenie atrakcyjności tych terenów.

Stworzenie w tym miejscu dużego kompleksu terenów inwestycyjnych przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego, dlatego przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu jest celowe i zasadne.

Ostateczny kształt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wynikiem prac planistycznych m.in. konsultacji społecznych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostanie przedłożony Radzie Miejskiej po przeprowadzeniu procedury określonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA PLANU

Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Wyżej wymienione materiały znajdują się w zasobach Starostwa Powiatowego we Wrześni.

8. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- a) przeprowadzenia prac planistycznych zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
- b) wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

z up. Burmistrza
Karol Nowak
Z-ca Burmistrza