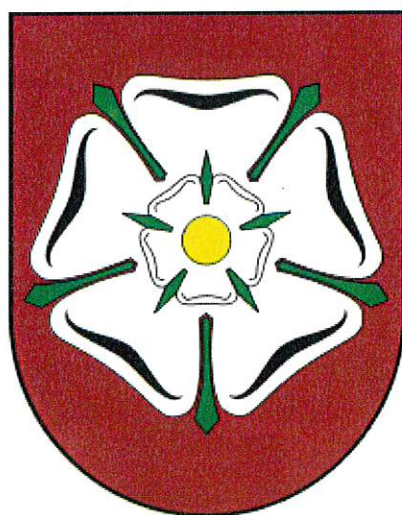


**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Gutowie Małym**



1. WSTĘP

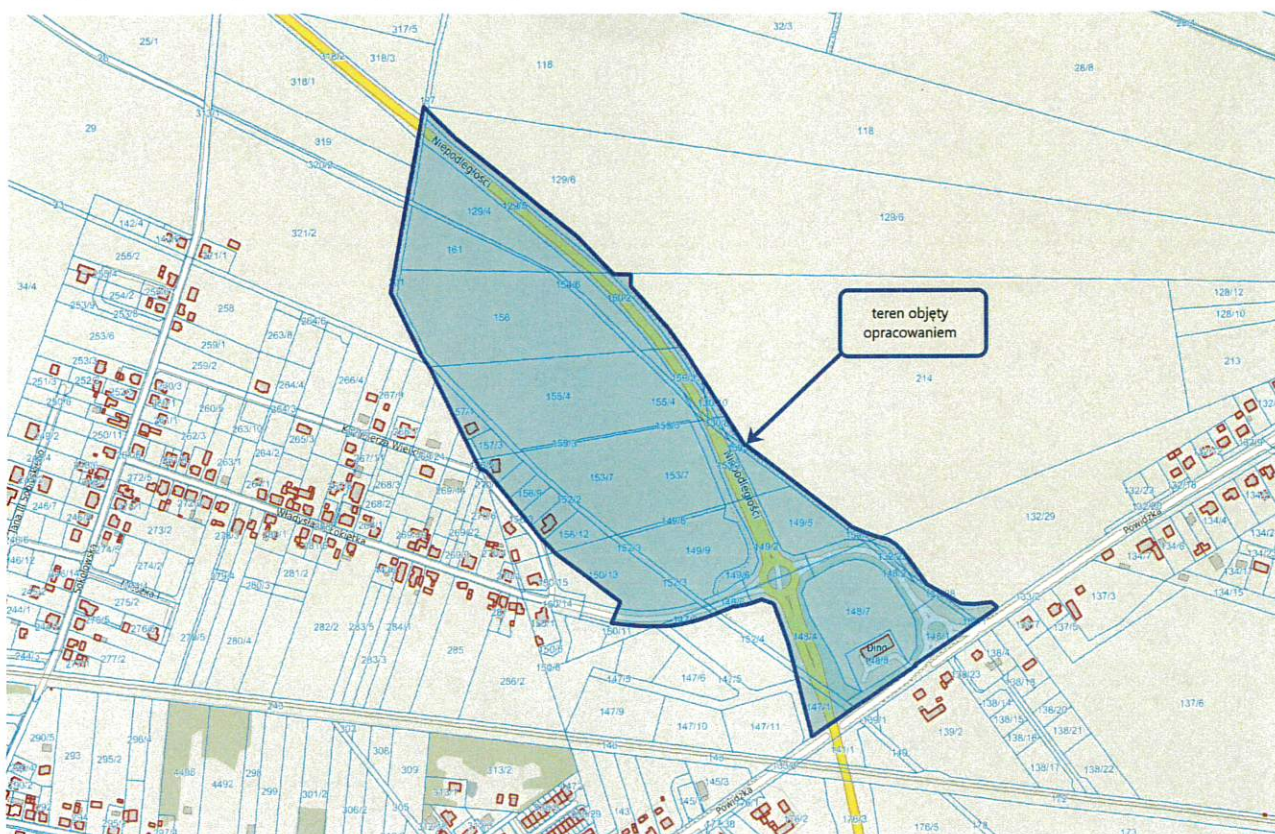
W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizy dotyczące 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 tereny położone w miejscowości Gutowo Małe o łącznej powierzchni ok 19 ha.

Granica terenu przebiega:

- północną granicę terenu stanowią pola uprawne,
- wschodnią granicę terenu stanowi część wschodniej obwodnicy m. Września – ul. Niepodległości oraz w części pola uprawne,
- południową granicą terenu jest droga powiatowa – ul. Powidzka,
- zachodnią granicę terenu w części stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej (w części już zagospodarowane) oraz w części pola uprawne.



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

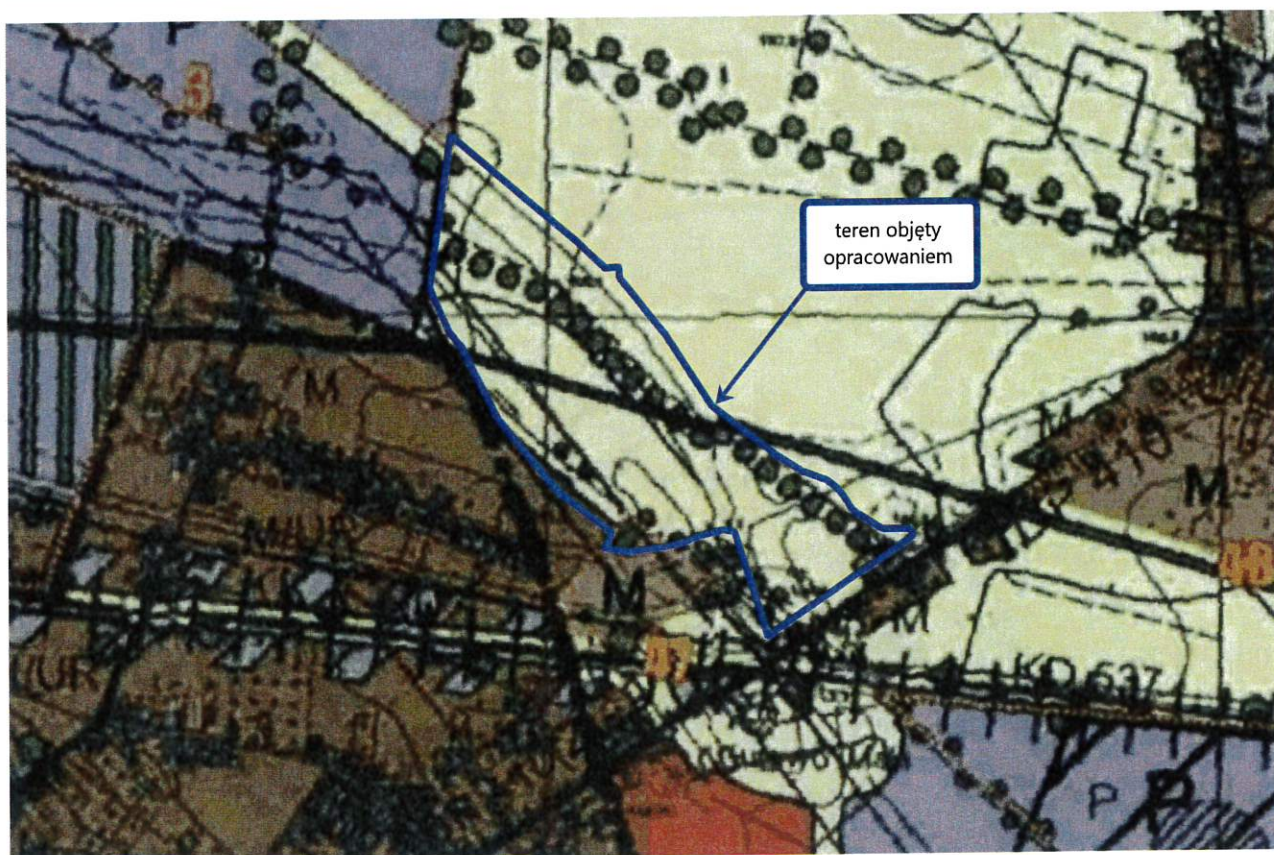
Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Września, granicząc z jego zabudową od strony północno-wschodniej. Obszar ten w przeważającej

części pozostaje niezabudowany. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana jest w środkowo-zachodniej części terenu. W południowym fragmencie zlokalizowana jest zabudowa usługowa – market spożywczy Dino.

Przez omawiany teren przebiega fragment wschodniej obwodnicy m. Września – ulica Niepodległości, która stanowi ważny element układu komunikacyjnego miasta. Droga ta jest powiązana z ul. Powidzką poprzez skrzyżowanie typu rondo, co zapewnia dobrą dostępność i komunikację z pozostałymi częściami miasta oraz terenami przyległymi.

Dodatkowo przez obszar przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Częściowo teren objęty analizą wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną.

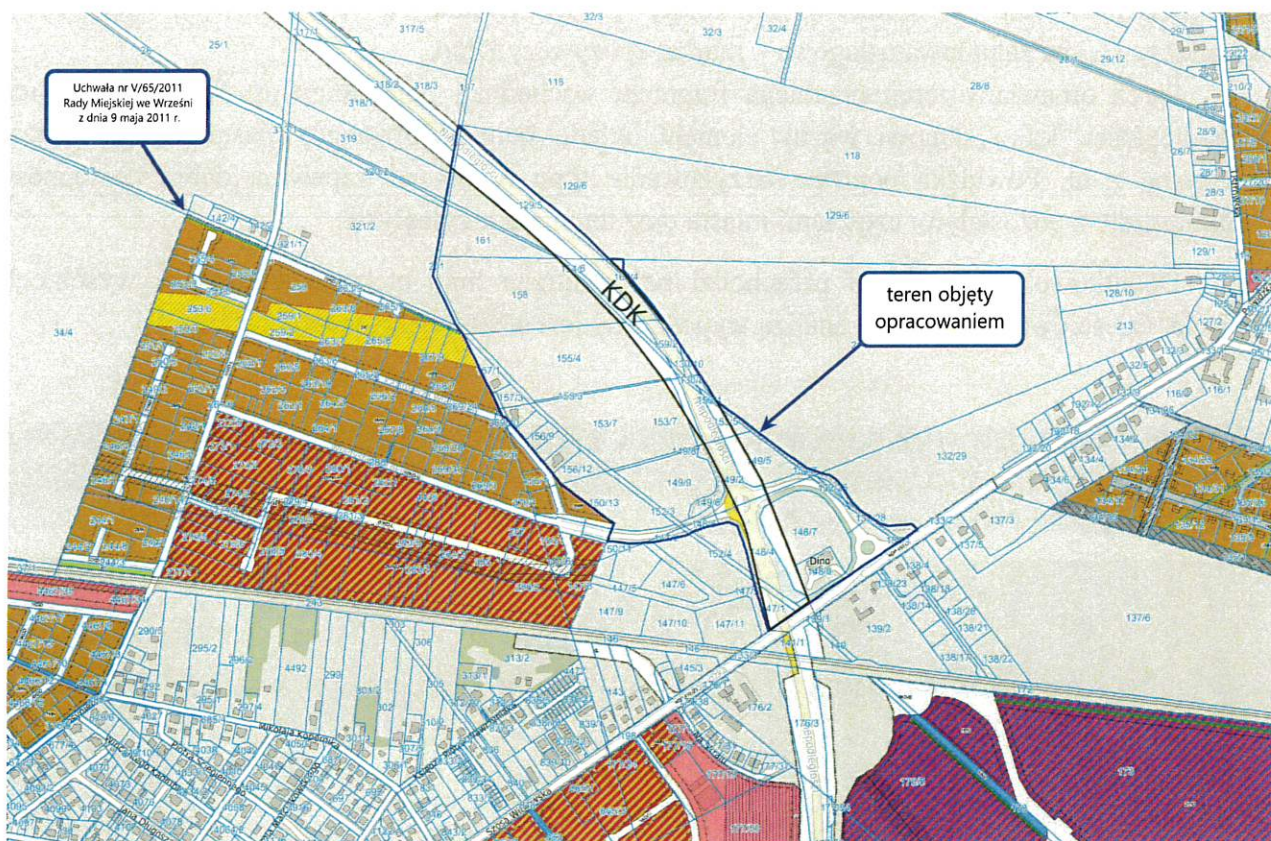
3. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WRZEŚNIA DLA OBSZARU PROPONOWANEGO DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU



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

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Września, uchwalonym Uchwałą nr XIV/108/99 Rady Miejskiej we Wrześni w dnia 27 września 1999 r., z późn. zm., teren objęty opracowaniem przeznaczony jest pod obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

4. USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Rys. nr 3 System informacji przestrzennej – www.wrzesnia.e-mapa.net

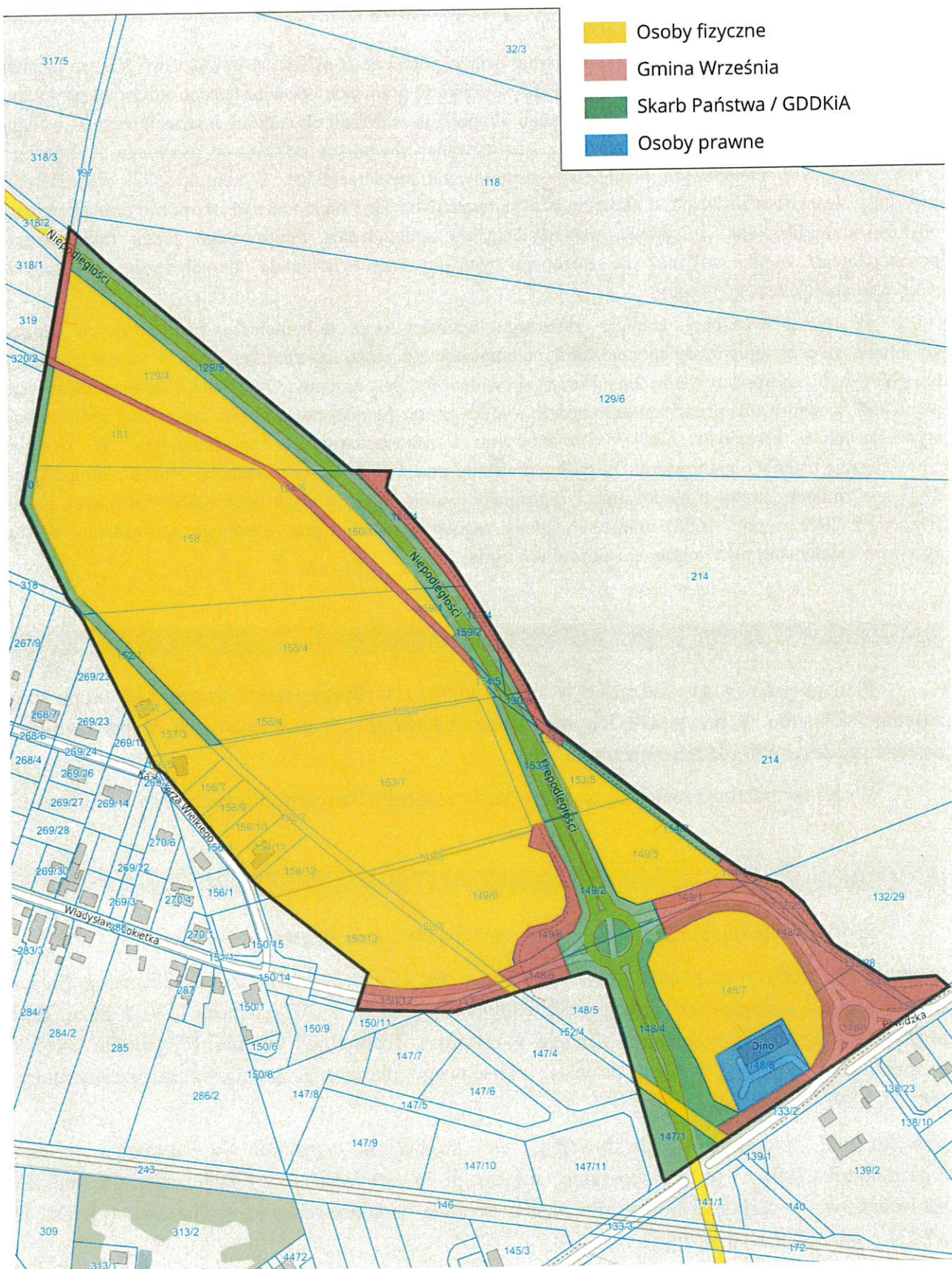
Teren objęty opracowaniem w części objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska we Wrześni w dniu 20 grudnia 2002 r. podjęła uchwałę nr III/13/02 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod realizację obwodnicy dla m. Wrześni w ciągu drogi krajowej nr 15.

Zgodnie z zapisami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny te przeznaczone zostały pod realizację obwodnicy dla miasta Wrześni, w ciągu drogi krajowej nr 15 na odcinku od Wrześni ul. Sikorskiego do Sokołowa.

Ponadto teren w środkowo – zachodniej części graniczy z terenami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą nr V/65/2011 Rady Miejskiej we Wrześni w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budownictwo mieszkaniowe i usługi rzemiosła w rejonie ulic Sokołowskiej i Łokietka we Wrześni i Gutowie Małym.

Zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny graniczące w obszarze opracowania, przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5 STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA



Rys. nr 4 System Informacji Przestrzennego – www.wrzesnia.e-mapa.net

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

Teren objęty niniejszą uchwałą obejmuje działki położone w miejscowości Gutowo Małe o łącznej powierzchni ok. 16 ha. Obszar ten znajduje się w części w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego dla potrzeb realizacji obwodnicy miasta Września w ciągu drogi krajowej nr 15. Rzeczywisty przebieg zrealizowanej obwodnicy odbiega od przebiegu określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W konsekwencji część terenu pozostała niezagospodarowana, a aktualny plan uniemożliwia jego racjonalne użytkowanie oraz skuteczną obsługę komunikacyjną. Inicjatywa przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu miejscowego przestrzennego wynika również ze złożonego wniosku współwłaściciela nieruchomości położonych w obrębie analizowanego obszaru.

Po przeprowadzonej analizie złożonego wniosku oraz dokumentów planistycznych należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu jest zasadne. Pozwoli na umożliwienie prawidłowego zagospodarowania terenu oraz zapewnienia ład przestrzenny. Ostateczny kształt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wynikiem prac planistycznych m.in. konsultacji społecznych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony będzie zgodnie z ustaleniami planu ogólnego Gminy Września.

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