



BURMISTRZ MIASTA I GMINY ZANIEMYŚL

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębie geodezyjnym Łękno, gmina Zaniemyśl.



OPRACOWANIE:
Marcin Baraniak

Zaniemyśl, 2025 r.

1. Wstęp.

Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 przywołanej ustawy, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy. Procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 17 tej ustawy, natomiast na podstawie art. 14 ust. 1 uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmuje Rada Miejska w Zaniemyślu. Z kolei przed podjęciem uchwały, o której mowa w art. 14 ust. 1, Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

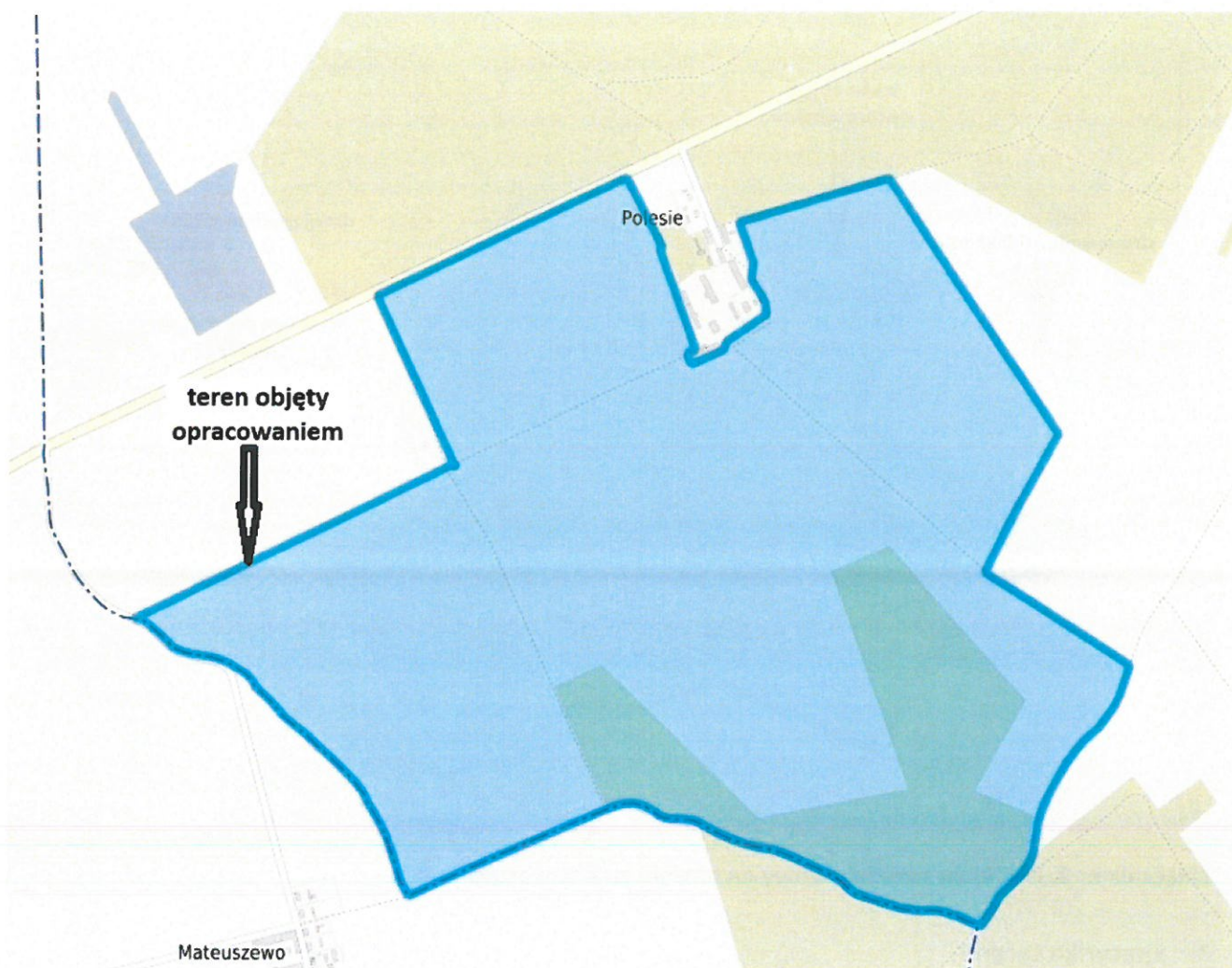
2. Informacja o terenie proponowanym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany teren zlokalizowany jest w zachodniej części gminy Zaniemyśl – przy granic z gminą Śrem i obejmuje swoim zasięgiem grunty położone w obrębach ewidencyjnych Łękno (sąsiedztwo miejscowości Polesie).

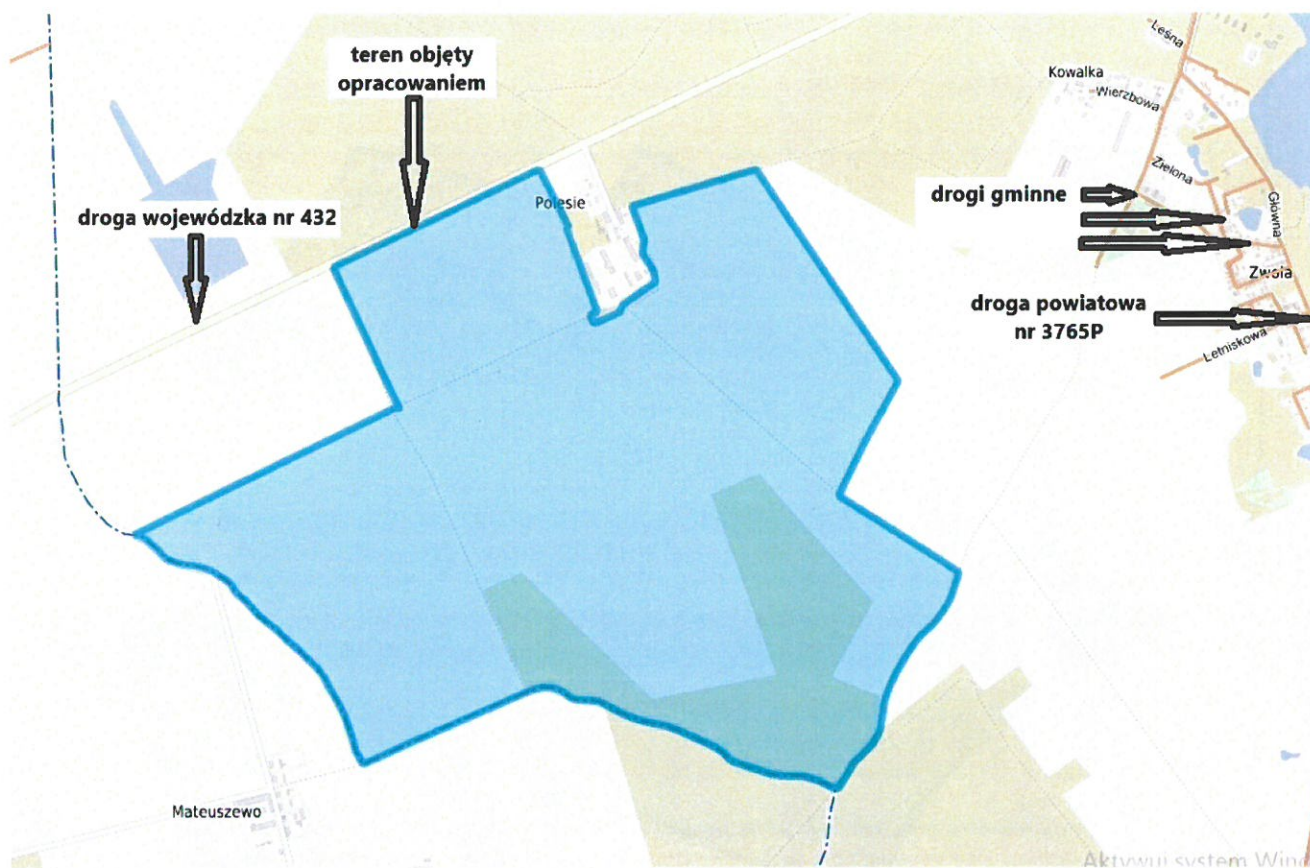
Od północy teren opracowania graniczy bezpośrednio z drogą wojewódzką nr 432 (załącznik nr 1.); od zachodu granicę opracowania stanowi granica administracyjna z gminą Śrem. Południowa granica opracowania częściowo pokrywa się z granicą administracyjną gminy Śrem, a w pozostałej części stanowi granicę z użytkami leśnymi. Granicę wschodnią stanowią od północy grunty wsi Polesie, a w części południowej – przebieg ul. Dąbrowskiej.

Powierzchnia terenu objętego analizą to ok. 190 ha.

Zgodnie z ewidencją gruntów analizowane działki stanowią grunty rolne: RIVa, RIVb, RV, RVI, Br-RV, Br-RVI, N. Na przedmiotowym terenie występują również grunty leśne: LsVI, grunty zadrzewione i zakrzewione: Lz, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe: Bz oraz drogi.



Załącznik nr 1. teren objęty opracowaniem.



Załącznik nr 2. istniejący układ drogowy na terenie analizowanym.

3. Specyfika terenu.

Grunty objęte analizą są wolne od zabudowań, głównie stanowią użytki rolne. Analizowany teren stanowią również drogi lokalne, wydzielone ewidencyjnie (załącznik nr 3.). W obszarze analizowanym nie występują grunty leśne. Przez teren objęty analizą przebiega również jeden z proponowanych wariantów obwodnicy miejscowości Zaniemyśl (wariant W5) – przebiegający przez południową część gminy – Polesie, Majdany, Lubonieczek i Luboniec do drogi wojewódzkiej nr 432.



Załącznik nr 3. analizowany teren na tle ortofotomapy.

4. Struktura własnościowa.

Analizowany teren w przeważającej części, zgodnie z ewidencją gruntów, stanowi własność prywatną. Część terenu, tj. ok. 3,5% powierzchni ogółu terenu, stanowi własność Gminy Zaniemyśl.

5. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl dla terenu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

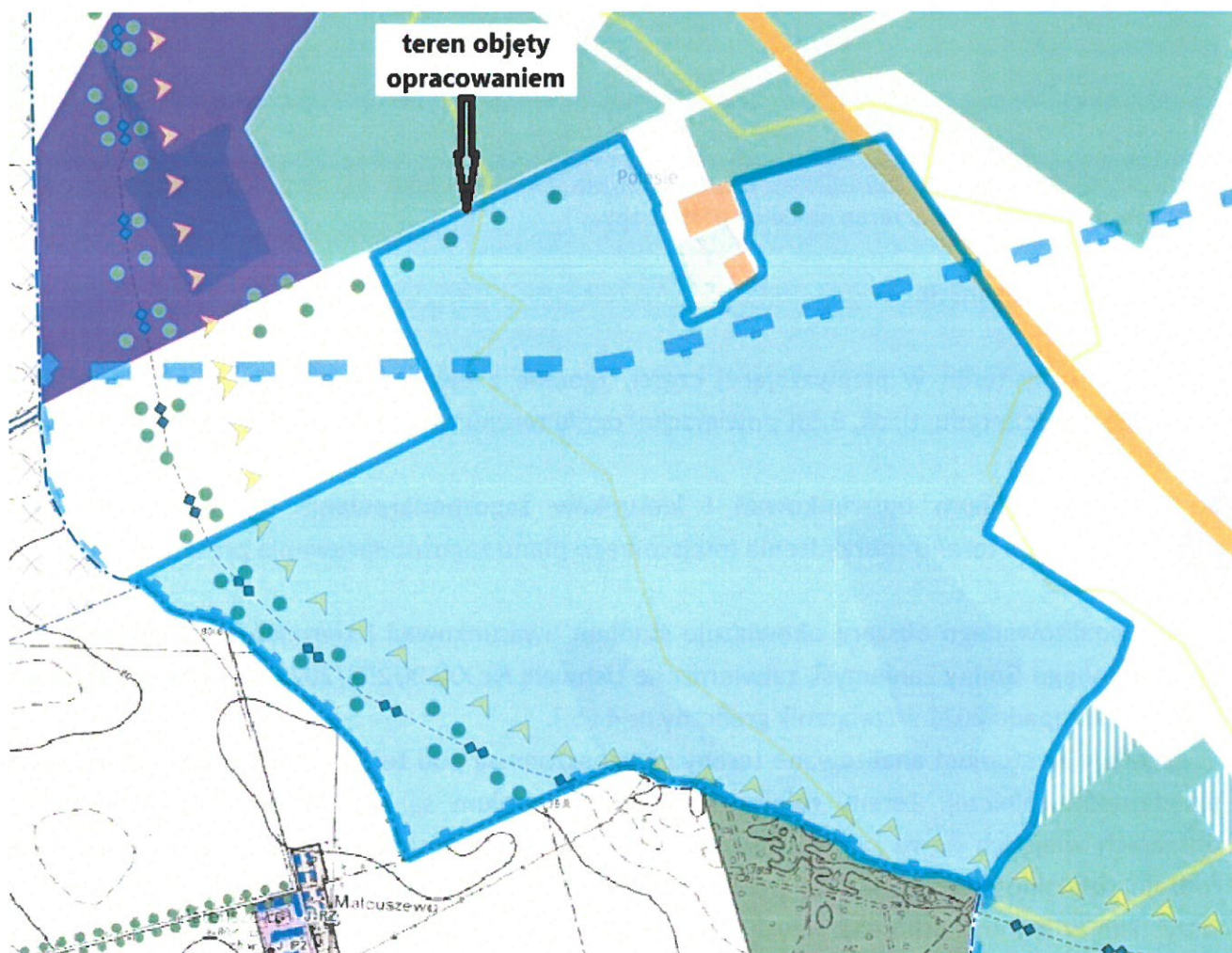
Dla analizowanego obszaru obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaniemyśl, zatwierdzone Uchwałą Nr XXXIX/253/2021 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 29 listopada 2021 r. (załącznik graficzny nr 4 i 5.).

Zgodnie ze studium analizowane tereny przeznaczone są pod teren gruntów ornych o mniejszej przydatności rolniczej. Tereny rolnicze zgodnie ze studium są wyłączone spod zabudowy. Na obszarach wiejskich nowe zainwestowanie – zarówno w zakresie mieszkalnictwa jak i wszelkiego rodzaju działalności gospodarczej (rolniczej i pozarolniczej) – powinno koncentrować się przede wszystkim w jednostkach osadniczych, wypełniając luki w istniejącym zainwestowaniu. W studium wskazuje się na ochronę zwartych kompleksów rolniczych i leśnych przed zmianą na cele nierolnicze oraz ochronę i zachowanie obszarów gleb o wysokich klasach bonitacyjnych z udziałem gleb niższych klas w rejonie wsi: Jaskowo, Winna, Śnieciska, Płaczki, Polwica, Łękno, Pigłowice, Wyszakowo,

Luboniec; wprowadzanie rolnictwa ekologicznego na tereny proponowane do objęcia ochroną prawną (rejon Pradoliny) oraz w zachodniej części gminy na gruntach ornych wsi Polesie przylegających do dużych kompleksów leśnych - proponowanego obszaru chronionego krajobrazu; ochronę i zachowanie trwałych użytków zielonych; ochronę bagien i torfowisk.

Zgodnie ze studium, analizowany teren w nieznacznej części, na działce ozn. nr ewid. 276/5, położonej w obrębie geodezyjnym Łękno, przeznaczony jest również pod teren z wiodącą funkcją przemysłowo - gospodarczą. Na terenie tym lokalizować można, zgodnie ze studium, wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynową oraz usługową, prowadzoną na terenach i w obiektach o charakterze „przemysłowym”.

W pierwszej kolejności winny być zabudowywane tereny, które można podłączyć do istniejącej infrastruktury technicznej, w następnym etapie uruchomione winny być tereny, które można uzbroić poprzez rozbudowę istniejącej już infrastruktury technicznej, w ostatnim etapie uruchomione mogą być tereny, dla których trzeba uprzednio wybudować nowe systemy uzbrojenia. Niewskazane jest wchodzenie na nowe tereny z zabudową rozproszoną lub tworzenie „wysp” zabudowy rozdzielonych użytkami rolnymi. Dotyczy to zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i działalności gospodarczej.



Załącznik graficzny nr 4. obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl dla analizowanego terenu.

A. OZNACZENIA OGÓLNE:

	GRANICA ADMINISTRACYJNA POWIATU
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	GRANICA ADMINISTRACYJNA WSI

B. TERENY WYLĄCZONE Z ZABUDOWY:

I. TERENY OBJĘTE OCHRONĄ

	LASY OCHRONNE (W OBSZARZE CAŁEJ GMINY)
	ŁĄKI I PASTWISKA
	WODY OCHRONNE
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

II TERENY WYLĄCZONE Z INNYCH WZGLĘDÓW

	GRUNTY ORNE O MIEJSZEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ
	TERENY POD ZALESIENIE
	O KORZYSTNYCH WARUNKACH PRZYRODNICZYCH
	WG WNIOSKU GMINY

	TERENY Z WŁĄDĄ FUNKCJĄ MIESZKALNICZĄ
	TERENY Z WŁĄDĄ FUNKCJĄ PRZEMYSŁOWO-GOSPODARCZĄ
	TERENY DZIAŁEK LETNISKOWYCH I OŚRODKÓW WYPOCZYNKOWYCH
	TEREN UZDROWISKA
	TERENY REKREACYJNE
	TERENY ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ
	TERENY ROLNICO-PRZEMYSŁOWE
	TERENY ROLNICO-OSADNICZE
	TERENY OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH

F. TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI:

	TERENY URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
	TERENY SKŁADOWANIA NIECZYSTOŚCI
	TERENY ZAOPATRZENIA W WODĘ
	TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA
	DROGA WOJEWÓDZKA

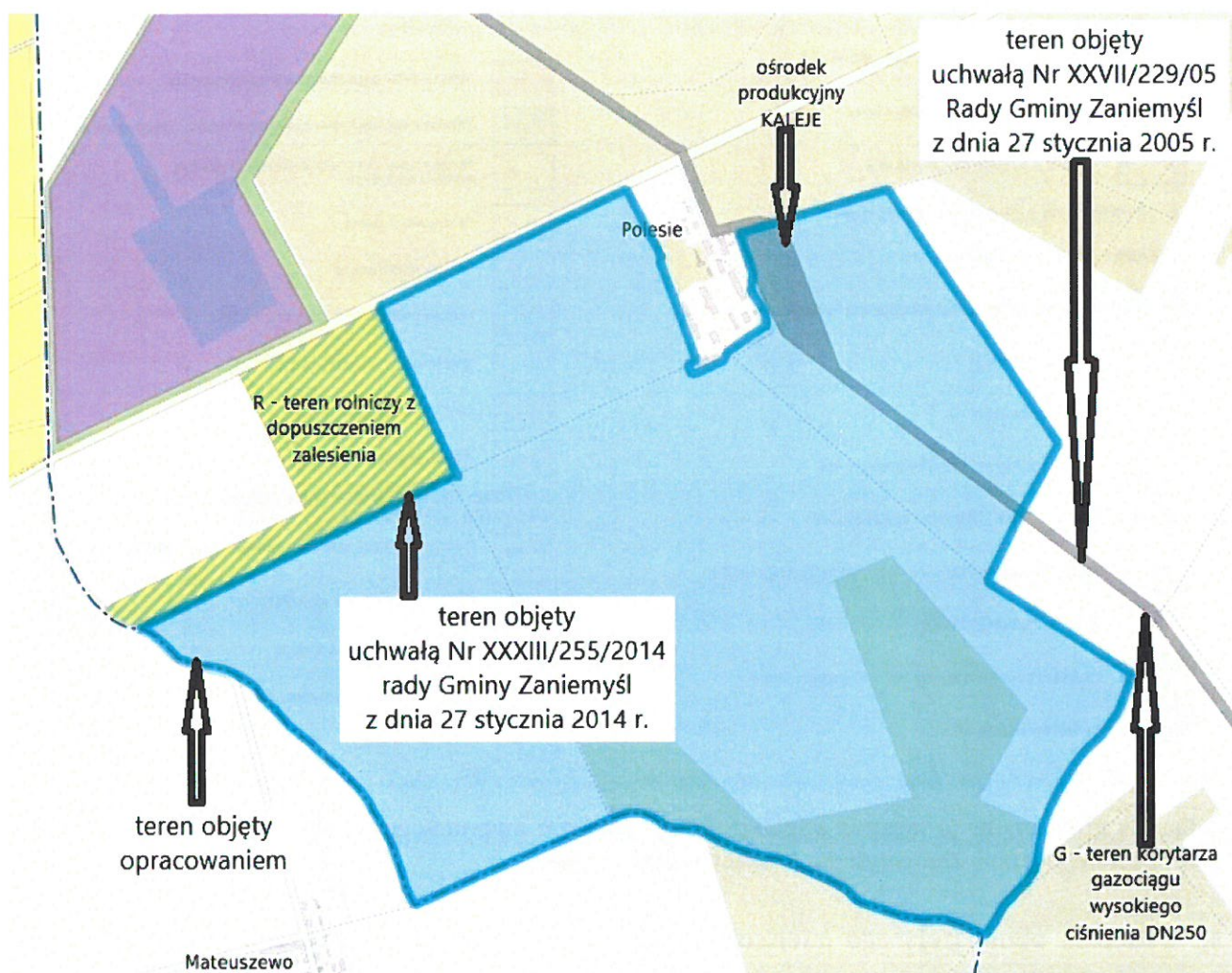
Załącznik graficzny nr 5. legenda obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl dla analizowanego terenu.

6. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren analizowany jest częściowo objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego korytarza gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 – odcinek w gminie Zaniemyśl na gruntach miejscowości: Kępa Wielka, Zwola, Zaniemyśl, Łękno i Jezioro Wielkie (załącznik graficzny nr 6. i 7.), zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/229/2005 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 27 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 28, poz. 706).

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, analizowany teren w części obowiązującego planu, stanowi teren korytarza gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 z ośrodkiem produkcyjnym Kaleje, w planie miejscowym oznaczony symbolem G.

W ramach korytarza gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 wyznacza się strefę kontrolowaną, o szerokości 6,00 m, w której zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami. W strefie kontrolowanej ustala się zakaz dokonywania wieloletnich nasadzeń, w szczególności dokonywania nasadzeń drzew. W strefie kontrolowanej ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, pozostałe obiekty i urządzenia należy lokalizować zgodnie z przepisami prawa oraz po uzgodnieniu z dysponentem sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN250. Wzdłuż sieci gazociągu, w strefie bezpieczeństwa, dopuszcza się ułożenie niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, np. kabla światłowodowego, ochrony katodowej, itp.



Załącznik graficzny nr 6. lokalizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie analizowanym.

7. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), przeprowadza się niniejszą analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w obrębach geodezyjnych Łęknio i Zaniemyśl, gmina Zaniemyśl.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu określenie zasad kształtowania i zagospodarowania terenu objętego uchwałą. Teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego jest częściowo objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego korytarza gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 – odcinek w gminie Zaniemyśl na gruntach miejscowości: Kępa Wielka, Zwola, Zaniemyśl, Łęknio i Jezioro Wielkie (Załącznik graficzny nr 5.), zatwierdzonym uchwałą nr XXVI/229/2005 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 27 grudnia 2005 r. stanowi w tej części teren korytarza gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 z ośrodkiem produkcyjnym Kaleje, w planie miejscowym oznaczony symbolem G.

Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl po przeanalizowaniu obecnej sytuacji i stanu faktycznego przedmiotowych terenów uznał za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ostateczny kształt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wynikiem prac planistycznych, m. in. konsultacji społecznych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium:

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, główne kierunki zagospodarowania dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty orne o mniejszej przydatności rolniczej, a także w niewielkiej części teren z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą.

Podjęcie prac planistycznych ma na celu zapewnienie realizacji polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Badając stopień zgodności przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na chwilę podjęcia uchwały o przystąpieniu, należy uznać go za wystarczający dla podjęcia prac planistycznych.

9. Zakres niezbędnych prac planistycznych:

Prace planistyczne przeprowadzone zostaną zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie prowadzenia prac planistycznych, może się okazać, że ze względu na problematykę planu, nie wszystkie obowiązkowe ustalenia będą miały zastosowanie.

W ramach procedury planistycznej opracowana zostanie:

- prognoza oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 03 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.),
- prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

10. Materiały geodezyjne:

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinien być sporządzony z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Część graficzna projektu planu miejscowego sporządza się z wykorzystaniem map, w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień

przestrzennych, zawierających obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem.

Plan miejscowy sporządzony zostanie na mapie zasadniczej, elektronicznej w skali 1:500 lub 1:1000, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

11. Wnioski dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu ma na celu określenie zasad kształtowania i zagospodarowania terenu. Przystąpienie do opracowania planu miejscowego wynika z obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej mieszkańców gminy Zaniemyśl.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, a także argumentów przemawiających za i przeciw wszczęciu prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych i społecznych **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu.**

Proponowane granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się na załączniku graficznym nr 1.