



BURMISTRZ MIASTA I GMINY ZANIEMYŚL

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowości Płaczki, obręb geodezyjny Płaczki, gmina Zaniemyśl.



Granice terenu objętego analizą oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej analizy

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 uchwałą 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 północnej części gminy Zaniemyśl – przy drodze gminnej Nr 562929P i obejmuje swoim zasięgiem grunty położone w obrębie ewidencyjnym Płaczki.

Teren objęty analizą częściowo obejmuje park w zespole dworsko-folwarcznym wpisany do rejestru zabytków nr 2019/A z dnia 30 sierpnia 1985 r. oraz dwór w zespole dworsko-folwarcznym wpisany do rejestru zabytków nr 2294/A z dnia 14 grudnia 1993 r.

Powierzchnia terenu objętego analizą to ok. 5,2787 ha.

Zgodnie z ewidencją gruntów analizowane działki stanowią grunty rolne zabudowane: B-RIIIb; grunty rolne: RIIIb; grunty leśne: LsIV; pastwiska trwałe: PsV; grunty pod rowami: W; nieużytki: N. Na przedmiotowym terenie występują również drogi.



Załącznik nr 2. istniejący układ drogowy na terenie analizowanym.

3. Specyfika terenu.

Grunty objęte analizą stanowią zabudowania produkcyjne. Na terenie objętym analizą znajduje się również zespół dworsko-folwarczny z parkiem wpisane do rejestru zabytków. Analizowany teren stanowią również drogi prywatne, grunty leśne oraz grunty pod wodami.



Załącznik nr 3. analizowany teren na tle ortofotomapy.

4. Struktura własnościowa.

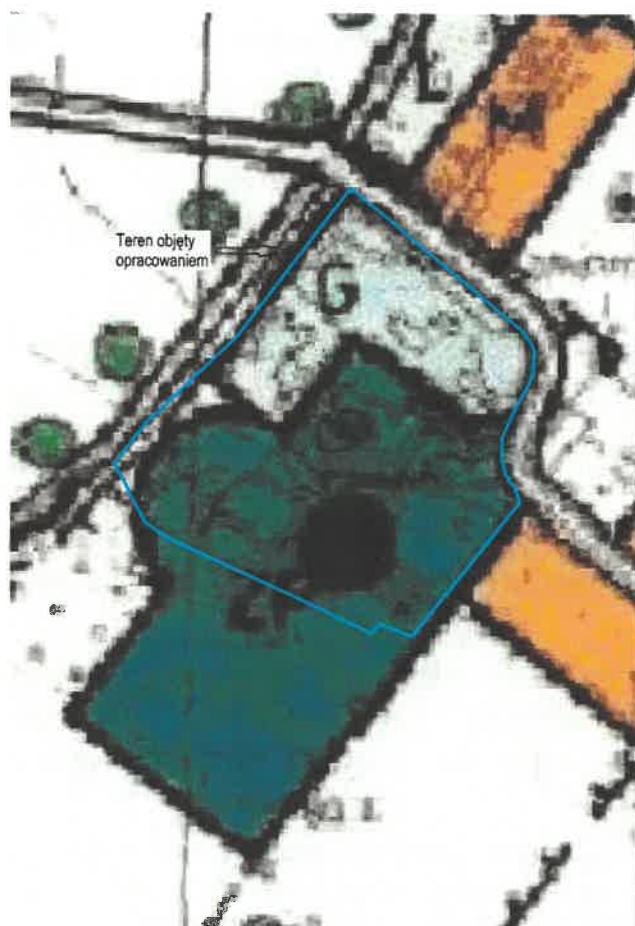
Analizowany teren, zgodnie z ewidencją gruntów, stanowi własność prywatną.

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 XX/157/2025 Rady Miejskiej w Zaniemyślu z dnia 27 października 2025 r. (załącznik graficzny nr 4).

Zgodnie ze studium analizowane tereny przeznaczone są pod teren z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, teren zieleni publicznej z obiektem zabytkowym ujętym w rejestrze WKZ (Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) a także teren gruntów ornych o mniejszej przydatności rolniczej.

Zgodnie ze studium na terenie z wiodącą funkcją przemysłowo – gospodarczą, lokalizować można wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynową oraz usługową, prowadzoną na terenach i w obiektach o charakterze „przemysłowym”. Do terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą włączono również istniejące ośrodki rolniczej gospodarki wielkoobszarowej, w ramach których prowadzona jest (lub może być) różnego rodzaju działalność produkcyjna (gorzelnie, suszarnie, przetwórstwo rolno – spożywcze, itp.) oraz magazynową, bazy budowlane, komunikacyjne. Teren zieleni publicznej w studium to szata roślinna wzbogacająca zespoły zieleni parkowej objęte ochroną konserwatorską. Natomiast 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.



- ZIELEN IZOLACYJNA
- ZIELEN OCHRONNA
- ZIELEN PUBLICZNA
- CMENTARZE
- ZŁOŻA TORFU
- ZŁOŻA KRUSZYWA ISTNIEJĄCE
- ZŁOŻA KRUSZYWA PROGNOSTYCZNE
- TERENY ZŁOŻ GAZU Z ODWIERTAMI ORAZ OBSZAR GÓRNICZY
- ODWIERTY WÓD TERMALNYCH
- TEREN DO REKULTYWACJI

C. TERENY I OBIEKTY CHRONIONE I PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ

- ZANIEMYSKI PARK KRAJOBRAZOWY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU /PRADOLINA WARSZAWSKO-BERLŃSKA/
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (GM. KÓRNIK)
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- OBIEKTY ZABYTKOWE WJĘTE W REJESTRZE WPKZ

A. OZNACZENIA OGÓLNE:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA POWIATU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA ADMINISTRACYJNA WSI

B. TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY:

I. TERENY OBJĘTE OCHRONĄ

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

II TERENY WYŁĄCZONE Z INNYCH WZGLĘDÓW

- GRUNTY ORNE O MNIEJSZEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ
- TERENY POD ZALESIENIA
- O KORZYSTNYCH WARUNKACH PRZYRODNICZYCH
- WG WNIOSKU GMINY

- TERENY Z WKŁADĄ FUNKCJĄ MIESZKALNICTWA
- TERENY Z WKŁADĄ FUNKCJĄ PRZEMYSŁOWO-GOSPODARCZĄ
- TERENY DZIAŁEK LETNISKOWYCH I OŚRODKÓW WYPOCZYNKOWYCH
- TERENY UZDROWISK
- TERENY REKREACYJNE
- TERENY ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ
- TERENY ROLNO-PRZEMYSŁOWE
- TERENY ROLNO-OSADNICZE
- TERENY OGRADCÓW 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 4. obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl dla analizowanego terenu wraz z legendą.

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

Teren analizowany nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie również nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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 miejscowości Płaczki, obręb geodezyjny Płaczki, 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 nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Miasta i Gminy Zaniemyśl po przeanalizowaniu obecnej sytuacji i stanu faktycznego przedmiotowych terenów, w odpowiedzi na wniosek Inwestora działającego na przedmiotowym terenie i planującego rozwój swojego dotychczasowego zakładu produkcyjnego, 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 uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowią teren z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, teren zieleni publicznej z obiektem zabytkowym ujęte w rejestrze WKZ (Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) a także teren gruntów ornych o mniejszej przydatności rolniczej.

Podjęcie prac planistycznych ma na celu zapewnienie realizacji polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie opracowywany jest plan ogólny gminy Zaniemyśl, z którym docelowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być zgodny.

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 jest odpowiedzią na wniosek Inwestora.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, a także argumentów przemawiających za wszczęciem 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.

Burmistrz

Grzegorz Grała

