Działka 0,54ha przy DK92, Straszków, gmina Kościelec, powiat kolski

INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI

1.Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość rolna – niezabudowana działka gruntu nr ewid. 173, o powierzchni 0,54ha położona w miejscowości Straszków, gmina Kościelec, powiat kolski, województwo wielkopolskie.

2. Lokalizacja i ogólny opis nieruchomości

Teren znajduje się w miejscowości **Mariampol**, w odległości około **5km na zachód od Koła, przy drodze krajowej nr 92**, prowadzącej z Rzepina, przez Poznań i Wrześnię do Warszawy. Droga ma przebieg równoległy do autostrady A2. Mariampol jest niewielką kolonią, w której dominuje zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i pola uprawne.
Opisywana działka o nr ewidencyjnym 173 jest niezabudowana i stanowi użytki rolne oznaczone w ewidencji jako RIVa, RV i RVI. Teren jest płaski, działka ma kształt prostokąta o wymiarach 55m x 98m i przylega krótszym bokiem do działki drogowej drogi krajowej nr 92, z której jest zjazd na przedmiotową działkę. Z pozostałych stron działka graniczy bezpośrednio z niezabudowanymi terenami rolnymi. Najbliższa zabudowana działka znajduje się w odległości około 60m na północny wschód od granicy opisywanej działki, a najbliższa zabudowana działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest

w odległości około 200m na zachód.

3. Dostępność komunikacyjna

Nieruchomość ma bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, dzięki położeniu i możliwości wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi krajowej nr 92. Działka oddalona jest około 8km od węzła autostrady A2 (węzeł Koło).

4. Sytuacja planistyczna

4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy obowiązuje „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościelec" przyjęta uchwałą nr XXXV/219/17 Rady Gminy Kościelec z dnia 30 sierpnia 2017 r. Zgodnie z ustaleniami studium **opisywana nieruchomość znajduje się na terenach upraw rolnych.**

Działka leży w strefie oddziaływania drogi krajowej nr 92. Uwarunkowania związane z lokalizowaniem obiektów budowlanych w strefie oddziaływania drogi krajowej opisano w studium przywołując treść stanowiska GDDKIA. Według GDDKiA (pismo O.PO.Z-3.439.19.2016.jp z 24 maja 2016 r.) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych należy uwzględnić strefę uciążliwości dla stałych użytkowników sąsiadujących z drogą krajową obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym wynikają ze sporządzonych map akustycznych i wynoszą do 170m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi i minimum 25m dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

4.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Formy ochrony przyrody

Nieruchomość znajduje się w granicach obszaru chronionego Natura 2000 Dolina środkowej Warty (kod obszaru : PLB300002). Jest to obszar specjalnej ochrony ptaków obejmujący środkowy bieg rzeki Warty. Obszar uznawany jest za ostoję ptaków o randze ogólnoświatowej. W niedużej odległości od nieruchomości (1 – 2km) znajdują się również obszary chronionego krajobrazu: Goplańsko-kujawski i Złotogórski. Występowanie obszarów chronionych świadczy o bogactwie przyrodniczym regionu, co może sprzyjać rozwojowi turystyki i zapotrzebowania na usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
Ze względu na położenie nieruchomości w granicach obszaru chronionego, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

6. Wnioski

1) Prezentowana nieruchomość ma bardzo dobrą dostępność komunikacyjną ze względu na położenie bezpośrednio przy drodze krajowej nr 92 i zlokalizowany wjazd z tej drogi.
2) Atrakcyjność położenia wynika również z otoczenia w postaci obszarów cennych przyrodniczo.
3) Bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej powoduje jednocześnie uciążliwości, które należy brać pod uwagę przy określaniu przyszłego przeznaczenia terenu i planowaniu

inwestycji.
4) Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu dla planowanych inwestycji powinno nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
5) Działka stanowi grunt rolny i znajduje się w otoczeniu terenów rolnych, zatem głównym kierunkiem inwestycyjnym powinna być działalność związana z gospodarką rolną.
6) Przeznaczenie działki na inne cele niż rolnicze – np. usługowe lub przemysłowe, z uwagi na brak podobnego sąsiedztwa może wymagać zmiany studium i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7) Z uwagi na położenie w strefie oddziaływania drogi krajowej należy wykluczyć przeznaczenie na cele mieszkaniowe.
8) Biorąc pod uwagę opisane uwarunkowania na działce mogłyby powstać obiekty związane z działalnością rolniczą – np. służące do przechowywania produktów rolnych lub obiekty o zabudowie zagrodowej w celu prowadzenia gospodarstwa nastawionego na obsługę podróżnych.