

## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym** oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno

### I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto obszar o powierzchni ok. 607,4 ha położony we wsiach Powązki, Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków, którego granice przebiegają:

- 1) **od północy** – zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 155 z obr. Korfowe, południową granicą działki ew. nr 88 z obr. Korfowe, zachodnią, południową i wschodnią granicą działki ew. nr 89 z obr. Korfowe i dalej południową granicą działki ew. nr 88 z obr. Korfowe, zachodnią, południową i wschodnią granicą działki ew. nr 101 z obr. Korfowe, dalej południową granicą działki ew. nr 88 z obr. Korfowe, zachodnią i południową granicą działki ew. nr 106 z obr. Korfowe do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 113 z obr. Korfowe, przez działkę ew. nr 114 z obr. Korfowe do jej północnej granicy, dalej północną granicą działki ew. nr 114 z obr. Korfowe, następnie północną granicą działki ew. nr 153 z obr. Korfowe i przez działkę 153 do północnej granicy działki ew. nr 154 z obr. Korfowe i dalej tą granicą, następnie zachodnią i północną granicą działki ew. nr 96 z obr. Szymanówek i północno-zachodnimi granicami działek ew. nr 98/1 i 28 z obr. Szymanówek i dalej północnymi granicami działek ew. nr 28 i 97 z obr. Szymanówek do punktu stanowiącego przedłużenie zachodniej granicy obr. Marianów;
- 2) **od wschodu** – w kierunku południowym, przez działkę ew. nr 97 z obr. Szymanówek, zachodnią granicą obr. Marianów, przez działkę ew. nr 9 z obr. Marianów, do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 17 z obr. Marianów i dalej południową granicą tej działki, następnie południową granicą działki ew. nr 180 z obr. Marianów, południową i wschodnią granicą działki ew. nr 47/1 z obr. Marianów i ponownie południową granicą działki ew. nr 180 z obr. Marianów do wschodniej granicy obr. Marianów, dalej w kierunku południowym i zachodnim granicą obr. Marianów, następnie wschodnimi granicami obr. Powązki i Wilków i na ich przedłużeniu przez część działki ew. nr 9 z obr. Wilków do jej osi;
- 3) **od południa** – osią działki ew. nr 9 z obr. Wilków oraz działki ew. nr 46 z obr. Wilkowa Wieś do zachodniej granicy administracyjnej gminy Leszno;
- 4) **od zachodu** – w kierunku północnym zachodnią granicą administracyjną gminy Leszno do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 155 z obr. Korfowe.

### II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar stanowi niezabudowane tereny rolne i leśne oraz tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

### III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar do objęcia projektem planu jest częściowo objęty czterema obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi uchwałami:

- 1) Nr XX/145/00 Rady Gminy w Lesznie z dnia 29 listopada 2000 r. o zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno obejmującej działki o nr ewidencyjnych 37/8 oraz o nr 22/1, 25/1, 26/1, 26/3, 27, 28, 69/2 położonych w miejscowości Marianów (Dz. U. woj. maz. Nr 156, poz. 1497 z dnia 28 grudnia 2000 r.),
- 2) Nr XXX/214/2001 Rady Gminy w Lesznie z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Marianów (Dz. U. woj. maz. Nr 32, poz. 770 z dnia 5 lutego 2002 r.),
- 3) Nr XL/283/2002 Rady Gminy w Lesznie z dnia 9 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wilkowa Wieś, Powązki i Korfowe (Dz. U. woj. maz. Nr 308, poz. 8134 z dnia 29 listopada 2002 r.),
- 4) Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków w gminie Leszno (Dz. U. woj. maz. Nr 95, poz. 2326 z dnia 24 maja 2007 r.).

Zgodnie z zapisami obowiązujących planów, obszar objęty uchwałą o przystąpieniu przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usług, tereny rolne, tereny lasów, tereny zieleni oraz tereny komunikacji.

### IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno – pomiędzy drogą wojewódzką nr 580 i Kampinoskim Parkiem Narodowym**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 778 z późn. zm.) w celu ustalenia projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.

Obszar objęty przedmiotową uchwałą objęty był uchwałą Nr XXIII/135/2008 Rady Gminy Leszno z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Marianów, Szymanówek, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno. Ze względu na zmiany, które zaszły od tego czasu w przepisach prawa oraz ze względu na niski stan zaawansowania procedury rozpoczętej w 2008 r., za bardziej korzystne uznano odstąpienie od podjętej wówczas uchwały i ponowne przystąpienie do sporządzania planu, co umożliwi jego procedowanie zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

## V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjęte Uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznacza pod:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej

MNL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

U1 – tereny usług publicznych

Z – tereny zieleni naturalnej

ZD – tereny ogrodów działkowych

ZL – tereny lasów.

2. Dla obszarów MN Studium ustala:

### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- na terenie MN.6 również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

### **Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- wbudowane usługi towarzyszące,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

### **Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla terenów MN.1, MN.2, MN.4 i MN.6: 8,5 m,
  - dla terenów MN.3 i MN.5: 10,5 m,
- minimalna powierzchnia działki:
  - dla terenów MN.1:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
  - dla terenów MN.2 i MN.3:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
    - 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
  - dla terenów MN.4:
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,

- 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.5: 750 m<sup>2</sup>,
- dla terenów MN.6:
  - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
  - 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
  - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie szeregowym,
  - parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m<sup>2</sup>.

3. Dla obszarów MNE Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- wbudowane usługi towarzyszące,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m,
- minimalna powierzchnia działki:
  - dla terenów MNE.1: 3000 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów MNE.2: 2500 m<sup>2</sup>,
  - parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m<sup>2</sup>.

4. Dla obszarów MNL Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej i grunty leśne,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- wbudowane usługi towarzyszące,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
- maksymalną powierzchnią zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
- minimalna powierzchnia działki:
  - dla terenów MNL.1: 2000 m<sup>2</sup>,

- dla terenów MNL.2: 1000 m<sup>2</sup>,
- dla terenów MNL.3: 1500 m<sup>2</sup>,
  - parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m<sup>2</sup>.

5. Dla obszarów MNU Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- na terenach MNU.2 i MNU.3 również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej,
- usługi wbudowane lub w oddzielnych budynkach,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - dla terenów MNU.1 i MNU.3:
    - 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 30% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - 20% dla zabudowy usługowej,
  - dla terenów MNU.2:
    - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
    - 20% dla zabudowy usługowej,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenów MNU.1 i MNU.3:
      - 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - 70% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      - 80% dla zabudowy usługowej,
    - dla terenów MNU.2:
      - 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
      - 80% dla zabudowy usługowej,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
    - minimalna powierzchnia działki:
      - dla terenów MNU.1:
        - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
          - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
          - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
        - dla zabudowy usługowej:

- 2000 m<sup>2</sup>,
- dla terenów MNU.2:  
dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
    - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
  - dla terenów MNU.3: 300 m<sup>2</sup>,
    - parametry dotyczące usług:
  - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 150 m<sup>2</sup>,
  - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 500 m<sup>2</sup>.

6. Dla obszarów U1 Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- usługi publiczne, usługi z zakresu zadań własnych samorządu terytorialnego służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- drobne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- wbudowana funkcja mieszkaniowa,
- zabudowa mieszkaniowa służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 150 m<sup>2</sup>,

7. Dla obszarów Z Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- tereny zieleni naturalnej nieurządzonej.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- zachowana istniejąca zabudowa, z dopuszczeniem remontów,
- terenowe urządzenia rekreacji,
- wody powierzchniowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%.

8. Dla obszarów ZD Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- tereny ogrodów działkowych.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
- minimalna powierzchnia działki: 300 m<sup>2</sup>,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 20 m<sup>2</sup>.

9. Dla obszarów ZL Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- tereny leśne,
- zalesienia gruntów rolnych i zielonych.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- gajówki, leśniczówki,
- parkingi leśne,
- terenowe urządzenia rekreacji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%,
- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno pod zainwestowanie położony jest na gruntach rolnych klas IV-VI oraz gruntach leśnych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.) grunty rolne klas IV-VI nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Ewentualne przeznaczenie gruntów leśnych pod zainwestowanie wymagać będzie uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nieleśne.

## **VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU**

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych oraz uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych, rozwój gospodarczy terenu, wnioski właścicieli gruntów oraz położenie terenu stanowi o zasadności podjęcia uchwały.

2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.
3. Za zasadne uznaje się odstąpienie od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu na podstawie uchwały Nr XXIII/135/2008 Rady Gminy Leszno z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Marianów, Szymanówek, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno ze względu na zmiany w stanie prawnym, które zaszły od momentu jej podjęcia. Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego na podstawie nowej uchwały, umożliwi jego wykonanie zgodnie z najbardziej aktualnymi przepisami prawa.

## VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

### Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy.

### Zakres merytoryczny

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń w projekcie planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.).

### Zakres prac

Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla gminy Leszno. Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

### Materiały geodezyjne

Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony rysunek planu. Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:1000 lub 1:2000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej gminy Leszno.

PRZEWODNICĄCY  
RADY GMINY

Lesław Kuczyński