

z dnia 20 maja 2020 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gawartowa Wola

Na podstawie art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gawartowa Wola.

§ 2. 1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które oznaczono na załączniku graficznym do uchwały, przebiegają:

- 1) **od północy** – zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 81/6 wzdłuż południowej granicy działki ew. 80/1 (droga powiatowa nr 4114W) do wschodniej granicy działki ew. nr 82/21;
- 2) **od wschodu** – w kierunku południowym wschodnimi granicami działek ew. o nr 82/21, 82/11, 82/12, 82/13, 82/14, 82/15 i 82/16;
- 3) **od południa** – w kierunku zachodnim południową granicą działki ew. nr 82/16;
- 4) **od zachodu** – w kierunku północnym zachodnimi granicami działek o nr ew. 82/16, 82/15, 82/14, 82/13, 82/12, 82/11, 82/2, 82/1, 81/5 i 81/6.

2. Granice obszaru do objęcia planem miejscowym przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Michał Dominiak

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXV/127/2020
Rady Gminy Leszno z dnia 20 maja 2020 r.

Skala 1:5000



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Michał Dominik

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXV/127/2020

Rady Gminy Leszno

z dnia 20 maja 2020 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gawartowa Wola

Podjmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gawartowa Wola**, zwanego dalej planem po przeprowadzeniu analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno.

Obszar do objęcia planem stanowi tereny aktywności gospodarczej, tereny obiektów infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, tereny usług publicznych, tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz tereny rolne.

Obszar do objęcia projektem nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gawartowa Wola oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Michał Dominik

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gawartowa Wola** 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. 58,59 ha położony we wsi Gawartowa Wola, którego granice przebiegają:

- 1) **od północy** – zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 81/6 wzdłuż południowej granicy działki ew. 80/1 (droga powiatowa nr 4114W) do wschodniej granicy działki ew. nr 82/21;
- 2) **od wschodu** – w kierunku południowym wschodnimi granicami działek ew. o nr 82/21, 82/11, 82/12, 82/13, 82/14, 82/15 i 82/16;
- 3) **od południa** – w kierunku zachodnim południową granicą działki ew. nr 82/16;
- 4) **od zachodu** – w kierunku północnym zachodnimi granicami działek o nr ew. 82/16, 82/15, 82/14, 82/13, 82/12, 82/11, 82/2, 82/1, 81/5 i 81/6.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar stanowi niezabudowane tereny rolne, tereny aktywności gospodarczej (zabudowa zakładu produkcji styropianu STYRMANN Sp. z o.o.), tereny usługowe, tereny zabudowy wielorodzinnej oraz obiekty infrastruktury technicznej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar do objęcia projektem planu nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gawartowa Wola**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) 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.

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:
AG.1 – tereny aktywności gospodarczej,
IT – tereny obiektów infrastruktury technicznej,
ZP - tereny zieleni urządzonej,
U1 - tereny usług publicznych,
MW(U).1 - tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
R1 – tereny rolne z zabudową zagrodową.
2. Dla obszarów AG Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- usługi,
- nieuciążliwa produkcja,
- na terenach AG.1 również składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji,
- na terenie AG.2 również baza techniczno-gospodarcza dla potrzeb Kampinoskiego Parku Narodowego,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

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 2000 m²,

3. Dla obszarów IT Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- urządzenia ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m – nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania infrastruktury,

4. Dla obszarów ZP Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- tereny zieleni urządzonej,
- parki podworskie,
- wody powierzchniowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- usługi z zakresu: kultury, turystyki, gastronomii, rozrywki, oświaty, zamieszkania zbiorowego,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- zachowana zabudowa istniejąca,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m.

5. Dla terenów UI 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 m²,

6. Dla terenów MW(U).1 Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 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

- usługi towarzyszące wbudowane lub w oddzielnych budynkach,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
- parametry dotyczące usług:
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 150 m²,
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 300 m²,

7. Dla terenów R1 Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- tereny rolne,
- zabudowa zagrodowa,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- usługi agroturystyki,
- na terenach R1.1 również zabudowa dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenów R1.1: 12,5 m,
 - dla terenów R1.2: 8,5 m,
- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu:
 - dla terenów R1.1 do 150 m²,
 - dla terenów R1.2 do 50 m².

8. 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 II-V. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.) grunty rolne klas IV-VI nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Przeznaczenie gruntów rolnych klasy II i III pod zainwestowanie wymagać będzie uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze.

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 określenia projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

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 (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Michał Dominiak