

11

projekt

UCHWAŁA Nr/2018
RADY GMINY LESZNO
z dnia 2018 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno

Na podstawie art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), 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 2018 r., poz. 994 ze zm.) Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno.**

§ 2.

1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które oznaczono na załączniku graficznym do uchwały, przebiegają:
 - 1) **od północy** – południową granicą Kampinoskiego Parku Narodowego (biegnącą po południowych granicach działek ew. nr 1083 i 1082, przez działkę ew. nr 297, dalej północną granicą działki ew. nr 333 i przez działkę ew. nr 327 do jej wschodniej granicy);
 - 2) **od wschodu** – w kierunku południowym granicą obrębu ewidencyjnego Leszno, do osi drogi nr 580;
 - 3) **od południa** – w kierunku zachodnim osią drogi nr 580 do punktu stanowiącego rzut prostopadły zachodniego narożnika działki ew. nr 833/4 na oś drogi i do tego narożnika.
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 obejmie problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

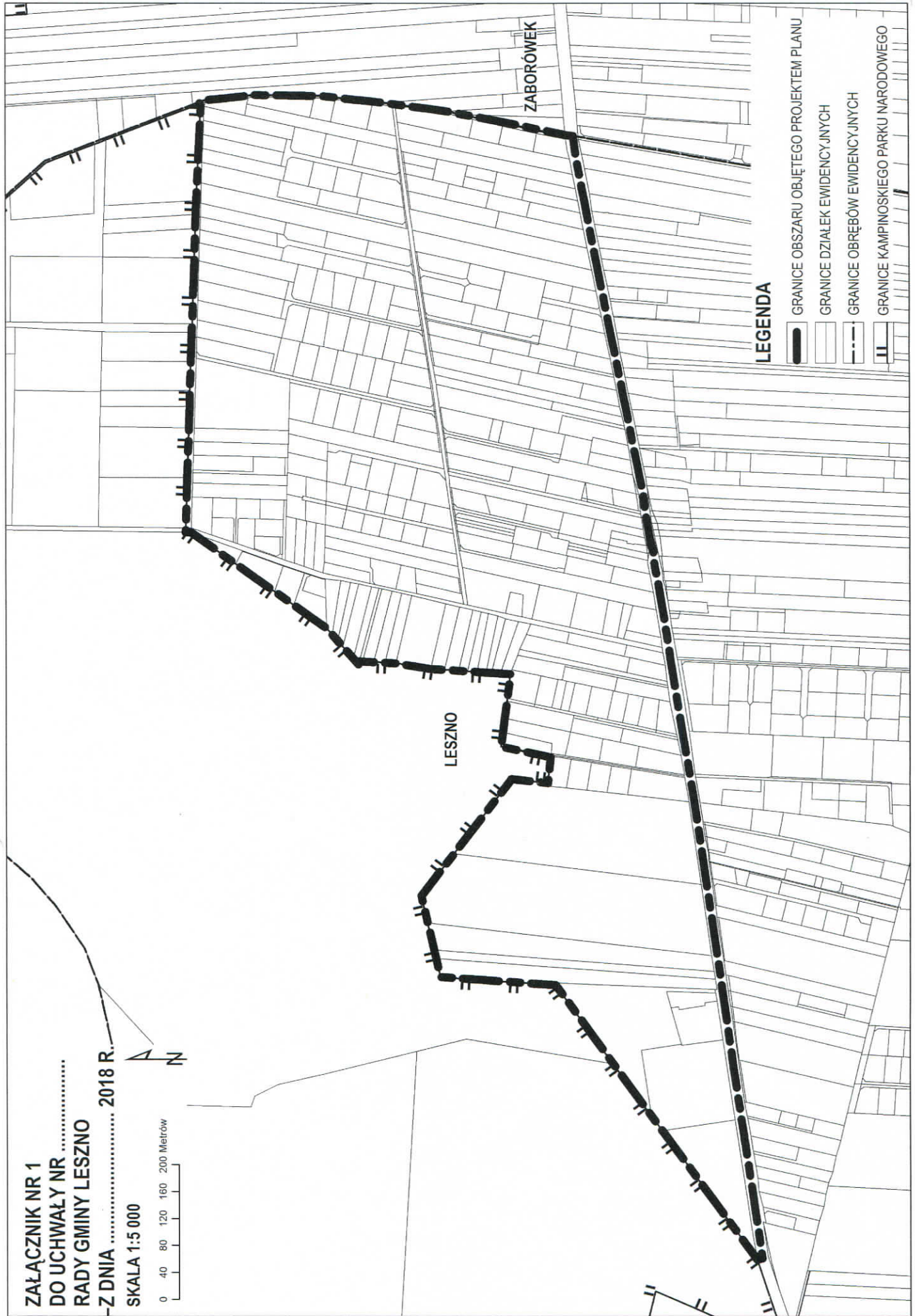
§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.




ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY LESZNO
Z DNIA 2018 R.

SKALA 1:5 000

0 40 80 120 160 200 Metrów



LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno** 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. 70,2 ha położony we wsi Leszno, którego granice przebiegają:

- 1) **od północy** – południową granicą Kampinoskiego Parku Narodowego (biegnącą po południowych granicach działek ew. nr 1083 i 1082, przez działkę ew. nr 297, dalej północną granicą działki ew. nr 333 i przez działkę ew. nr 327 do jej wschodniej granicy);
- 2) **od wschodu** – w kierunku południowym granicą obrębu ewidencyjnego Leszno, do osi drogi nr 580;
- 3) **od południa** – w kierunku zachodnim osią drogi nr 580 do punktu stanowiącego rzut prostopadły zachodniego narożnika działki ew. nr 833/4 na oś drogi i do tego narożnika.

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 objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi uchwałami:

Nr XXXVIII/186/2004 z dnia 6 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Leszno (Dz. U. woj. maz. Nr 40, poz. 1003 z dnia 17 lutego 2005 r.),

Nr XVIII/114/2012 z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno (Dz. U. woj. maz. poz. 3641 z dnia 24 kwietnia 2012 r.).

Zgodnie z zapisami obowiązujących planów, obszar w granicach opracowania przeznaczony jest pod tereny: upraw rolnych, lasów, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych, infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 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.

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,
MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
UT – tereny usług turystyki i sportu,
KS – tereny obsługi komunikacji,
ZP – tereny zieleni urządzonej,
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 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - dla terenów MN.2 i MN.3:
 - 1500 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 750 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - dla terenów MN.4:

- 800 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
- 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.5: 750 m²,
- dla terenów MN.6:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 750 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie szeregowym,
 - parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m².

3. 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 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
 - dla zabudowy usługowej:
 - 2000 m²,
- dla terenów MNU.2:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- dla terenów MNU.3: 300 m²,
 - parametry dotyczące usług:
- dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 150 m²,
- dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 500 m².

4. Dla obszarów UT Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- usługi turystyki, sportu i rekreacji, w szczególności: hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjne, szkoleniowe i edukacyjne, centra sportu i rehabilitacji itp.
- na terenie UT.4 zakaz zabudowy kubaturowej,
- zieleń ogólnodostępna, zbiorniki wodne,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- drobne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, w szczególności: usługi gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa itp.,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- wbudowana funkcja mieszkaniowa,
- funkcje uzupełniające związane z funkcją podstawową, takie jak zaplecze warsztatowo-magazynowe, parkingi turystyczne.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 40% dla terenów UT.1,
 - 20% dla terenów UT.2,
 - 50% dla terenów UT.3 i UT.4,
- maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 60% dla terenów UT.1,
 - 80% dla terenów UT.2,
 - 30% dla terenów UT.3,

- 10% dla terenów UT.4.
 - maksymalna wysokość zabudowy:
- 12,5 m dla terenów UT.1 i UT.3,
- 8,5 m dla terenów UT.2 i UT.4,
- na terenie UT.3 dopuszcza się dominantę (obiekt budowlany) – której wysokość i lokalizacja określona zostanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 150 m².

5. Dla obszarów KS Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- tereny obsługi komunikacji samochodowej,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- drobne usługi towarzyszące funkcji podstawowej,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 150 m².

6. 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.

7. 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.

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 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 2017 r., poz. 1161) grunty rolne klas IV-VI nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Nie przewiduje się przeznaczania gruntów leśnych pod zainwestowanie – w przypadku zaistnienia takiej sytuacji na etapie sporządzania planu, konieczne będzie uzyskanie 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.

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 2017 r., poz. 1073 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 2017 r., poz. 1405 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.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/2018
Rady Gminy Leszno
z dnia 2018 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno**

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno**, zwanego dalej planem po przeprowadzeniu analizy zasadności i zbadania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno.

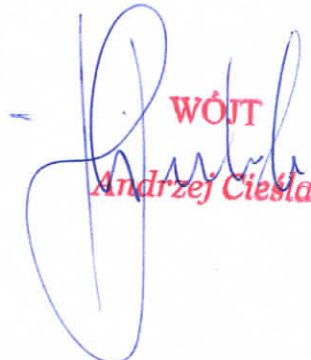
Obszar do objęcia planem stanowi tereny rolne i leśne oraz zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Obszar do objęcia projektem planu jest objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi uchwałami:
Nr XXXVIII/186/2004 z dnia 6 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Leszno (Dz. U. woj. maz. Nr 40, poz. 1003 z dnia 17 lutego 2005 r.),
Nr XVIII/114/2012 z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno (Dz. U. woj. maz. poz. 3641 z dnia 24 kwietnia 2012 r.).

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 obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno.


WÓJT
Andrzej Cieślak