

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 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 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 m²,
 - dla terenów MNE.2: 2500 m²,
 - parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m².

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%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
- minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenów MNL.1: 2000 m²,

- dla terenów MNL.2: 1000 m²,
- dla terenów MNL.3: 1500 m²,
 - parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m².

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 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.

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 m²,

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 m²,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 20 m².

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.