

Uchwała Nr
Rady Gminy Leszno
z dnia

w sprawie **aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz.1945 z późn. zm.), Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Przyjmuje się przedstawione przez Wójta Gminy Leszno wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leszno.
2. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leszno” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

W wyniku przeprowadzonych przez Wójta Gminy Leszno analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy stwierdza się, co następuje:

- 1) Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno należy uznać za aktualne.
- 2) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne.

§ 3.

1. Dopuszcza się możliwość zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.
2. Dopuszcza się możliwość opracowania nowych oraz zmiany obowiązujących na terenie gminy Leszno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Dominiak



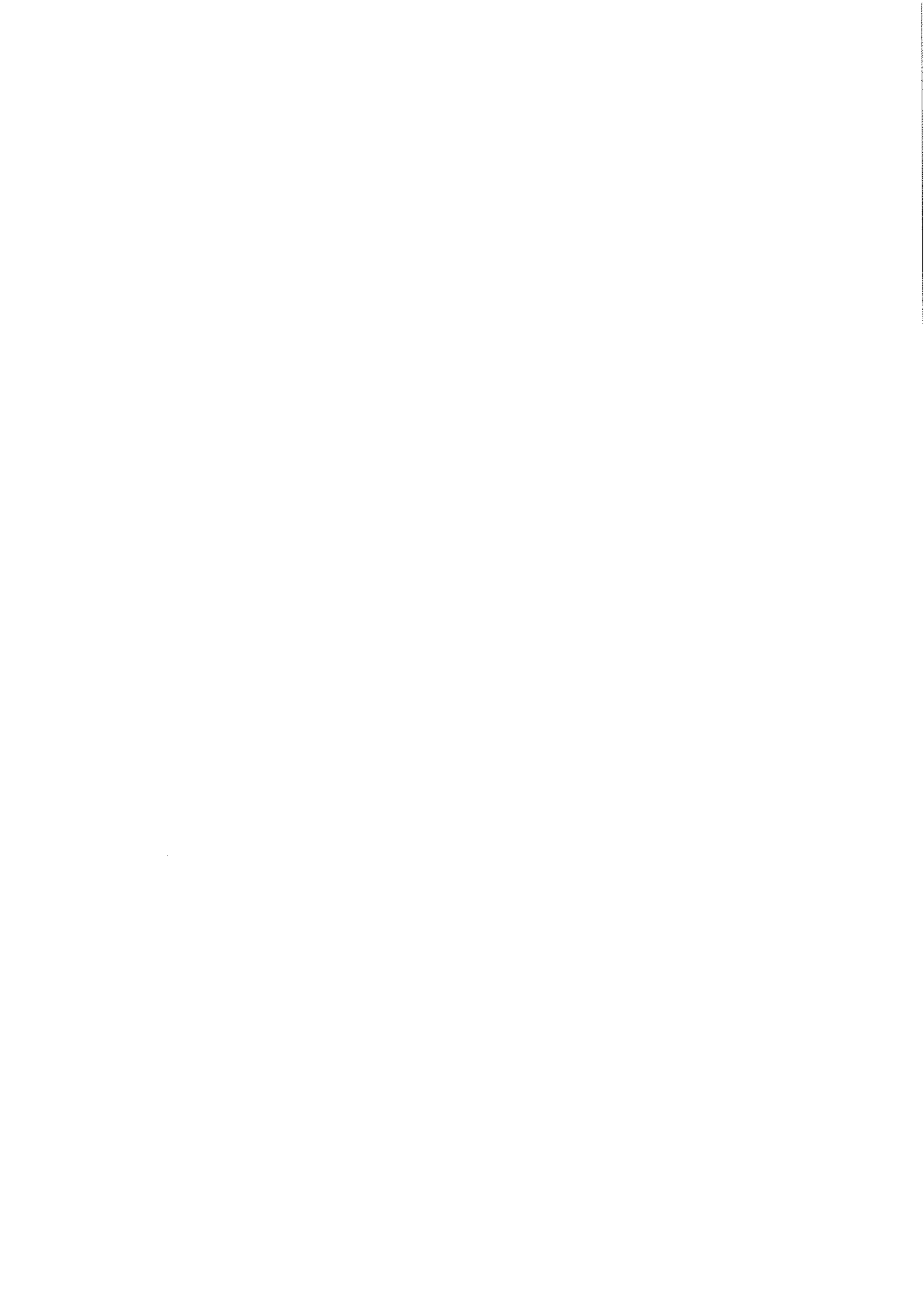
Uzasadnienie

do uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 32 ust 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych, Wójt Gminy Leszno dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1- 3 i art. 67 powyższej ustawy, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Wykonując obowiązek, o którym mowa w ust 2 powołanego artykułu, Wójt przedstawił Radzie Gminy wyniki opisanych wyżej analiz w postaci opracowania pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leszno”, uzyskując uprzednio pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Z analizy wynika, że zarówno obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, jak i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne. Jednak analiza zarówno wydawanych na terenie gminy decyzji o warunkach zabudowy, jak i wniosków składanych przez mieszkańców wskazują, iż w najbliższym czasie można przystąpić do prac nad aktualizacją założeń planistycznych i polityki przestrzennej gminy. Należy również kontynuować prace nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb ze strony mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów, a także z uwzględnieniem zmian w obowiązujących przepisach prawa


WÓJT
Grzegorz Dynaszkiewicz



WÓJT GMINY LESZNO



**Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
gminy Leszno**

Leszno, 2019 r.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	4
1.1 Podstawa prawna opracowania	4
1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania	4
1.3 Materiały wyjściowe	5
2. CHARAKTERYSTYKA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE LESZNO	6
2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	6
2.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	8
2.3. Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	11
2.4. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY - DECYZJE ADMINISTRACYJNE	14
3.1. Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o warunkach zabudowy	14
3.2. Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	17
4. WNIOSKI O PRZYSTĄPIENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	18
5. WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
6. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	23
6.1. Zgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa	23
6.2. Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa	26

6.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	27
6.4. Analiza zgodności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz decyzji celu publicznego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	28
6.5. Zgodność zapisów Studium ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	28
7. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH	30
8. PRZEWIDYWANY PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH .	32
9. WNIOSKI	33

1. WSTĘP

1.1 Podstawa prawna opracowania

Niniejsze opracowanie jest realizacją obowiązku określonego art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Zgodnie z ww. artykułem, wójt co najmniej raz w czasie kadencji dokonuje oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analiz wójt przedstawia Radzie Gminy. W oparciu o wyniki analiz, Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych. W przypadku gdy analizy wykazałyby nieaktualność całości lub części Studium lub planów, uchwała Rady Gminy stanowić będzie podstawę do przystąpienia do sporządzenia zmiany lub nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub zmiany czy sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest, wynikająca z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leszno.

Przedmiotowa analiza ma na celu umożliwienie oceny stopnia aktualności dokumentów z zakresu planowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy. Na podstawie dostarczonych przez nią wyników możliwe będzie podjęcie przez Radę Gminy uchwały w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych.

Zakres przestrzenny analizy obejmuje gminę Leszno w jej granicach administracyjnych.

Zakres przedmiotowy wynika z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje:

- analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- ustalenia obowiązującego Studium i planów miejscowych,
- wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy,
- wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych,
- analizę zgodności Studium i planów miejscowych z obowiązującymi przepisami, a w szczególności przepisami art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo przeanalizowano wnioski w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jako zakres czasowy objęty analizą przyjęto okres od początku 2013 do połowy 2019 r.

1.3 Materiały wyjściowe

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno przyjęte uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r.
2. Uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno
3. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2013-2019 r.
4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2013-2019 r.
5. Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wpłynęły w latach 2013-2019 r.
6. Wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wpłynęły po uchwaleniu obowiązującego studium tj. w latach 2016-2019 r.

2. CHARAKTERYSTYKA STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE LESZNO

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjęte zostało przez Radę Gminy Leszno uchwałą Nr XII/70/2015 z dnia 29 lipca 2015 r.

Studium sporządzone zostało w oparciu o ustawę z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) i uwzględnia w szczególności art. 10 ustawy.

W dokumencie wzięto pod uwagę specyfikę gminy Leszno, na którą w znacznej mierze składa się fakt objęcia znacznej części gminy ochroną w ramach Kampinoskiego Parku Narodowego, istnienia w jej granicach rozległych terenów o korzystnych warunkach rolniczych, przy jednoczesnym położeniu w stosunkowo niewielkiej odległości od m.st. Warszawy.

Powyższe czynniki sprawiły, iż w Studium dokonano podziału gminy na trzy pasma polityki przestrzennej:

- pasmo północne – dominacji funkcji ochronnych, gdzie w użytkowaniu terenu wyraźnie przeważają tereny lasów;
- pasmo środkowe – dominacji rozwoju mieszkalnictwa, gdzie w użytkowaniu terenu przeważają tereny zabudowane;
- pasmo południowe – zachowania rolnej przestrzeni produkcyjnej, gdzie w użytkowaniu terenu przeważają grunty rolne.

Dla każdego z pasm przyjęto odmienny kierunek polityki przestrzennej.

Rozwój pasma północnego podporządkowano jego roli przyrodniczej, tym samym nowe zainwestowanie zostało istotnie ograniczone, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody. Zabudowę dopuszczono jedynie jako kontynuację i uzupełnienie istniejących wsi. Jednocześnie Puszcza Kampinoska, zwłaszcza w kontekście niewielkiego oddalenia od Warszawy, sprzyja rozwojowi funkcji

rekreacji i turystyki. Jednak również te formy zagospodarowania wymagają zachowania ich skali na poziomie zapewniającym właściwe funkcjonowanie przyrodnicze terenów chronionych. Tereny pod tego rodzaju działalność wyznaczono w znacznej mierze w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy, jednak już poza obszarem chronionym.

W przypadku pasma środkowego oś jego rozwoju stanowi w chwili obecnej droga wojewódzka nr 580, która zapewnia bezpośrednio połączenie z Warszawą. W strukturze przestrzennej gminy wyraźnie widoczne jest, iż rozwój zabudowy następuje głównie na terenach w stosunkowo niewielkim oddaleniu od drogi wojewódzkiej. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową. Jednak pasmo to korzysta również z bezpośredniego sąsiedztwa Kampinoskiego Parku Narodowego, w wyniku czego rozwija się tu również zabudowa letniskowa, a także usługi związane z obsługą ruchu turystycznego generowanego przez Puszcę. W paśmie tym znajdują się największe miejscowości na terenie gminy – Leszno i Zaborów – w których koncentrują się przestrzenie publiczne oraz usługi społeczne. Pomimo najsilniejszego stopnia zainwestowania w skali gminy, w paśmie tym znajdują się jeszcze znaczne powierzchnie wolnych terenów inwestycyjnych.

Pasma południowe charakteryzuje się korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa, w znacznej mierze ze względu na fakt występowania tam gleb najwyższych klas przydatności rolniczej (klasy II i III). Kierunek rozwoju tego obszaru determinuje również niewielkie pokrycie sieciami infrastruktury technicznej oraz drogowej oraz niski stopień jego zainwestowania.

Na potrzeby wyznaczenia kierunków rozwoju gminy, w Studium wydzielono kategorie terenów różniące się między sobą funkcją, a także dopuszczalnymi maksymalnymi wskaźnikami zainwestowania. Generalnie dokonano podziału na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNE, MNL) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN(U), MNU, MW(U)), tereny usług i aktywności gospodarczej (U1, U2, UT, ZP(US), AG), terenu rolne (MR, RU, R1, R2), tereny zieleni i wód (Z, Z(US), ZP, ZD, ZC, ZL, ZN, WS) oraz tereny infrastruktury technicznej i drogowej (IT, KS, KD). Podział gminy na tereny był wynikiem

zróznicowanych warunków i możliwości zagospodarowania poszczególnych jej części.

2.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej na obszarze gminy Leszno obowiązuje 39 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one powierzchnię ok. 3576 ha co stanowi ok. 28,6% powierzchni całej gminy.

Biorąc pod uwagę, że główny kompleks Kampinoskiego Parku Narodowego bez uwzględniania wsi Julinek, Łubiec i Kępiaste zajmuje ok. 50% powierzchni gminy, należy stwierdzić że planami pokryte jest ok. 57% obszaru gminy położonego poza parkiem narodowym.

Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały pokazane na rysunku nr 2. W rozmieszczeniu planów wyraźnie widać, iż koncentrują się one w paśmie środkowym gminy, tj. na terenach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 580. Są to tereny o największym ruchu inwestycyjnym w skali gminy. Większość planów została sporządzona dla terenów o znacznych powierzchniach – obejmujących znaczne części poszczególnych miejscowości lub co najmniej spójne kwartały zabudowy. Dzięki temu zawierają kompleksowe rozwiązania dla objętych nimi terenów i umożliwiają ich spójny rozwój przestrzenny.

Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera tabela 1.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa	Uchwała	Dz. U.	Powierzchnia [ha]
1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wyględy	XXV/124/96 z dnia 02.07.1996 r.	Dz. Urz. nr 30, poz. 397 z dnia 19.09.1996 r.	1,23
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Wólka	VIII/53/99 z dnia 29.06.1999 r.	Dz. Urz. nr 81, poz. 2331 z dnia 30.08.1999 r.	4,06
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wyględy	XVI/110/2000 z dnia 28.06.2000 r.	Dz. Urz. nr 103, poz. 1017 z dnia 05.09.2000 r.	11,62
4.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	XVII/117/00 z dnia 27.07.2000 r.	Dz. Urz. nr 135, poz. 1279 z dnia	3,00

Lp.	Nazwa	Uchwała	Dz. U.	Powierzchnia [ha]
			10.11.2000 r.	
5.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wiktorów	XVII/118/00 z dnia 27.07.2000 r.	Dz. Urz. nr 135, poz. 1280 z dnia 10.11.2000 r.	0,95
6.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Leszno	XVII/119/2000 z dnia 27.07.2000 r.	Dz. Urz. nr 135, poz. 1281 z dnia 10.11.2000 r.	0,37
7.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	XVII/120/2000 z dnia 27.07.2000 r.	Dz. Urz. nr 135, poz. 1282 z dnia 10.11.2000 r.	4,82
8.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Feliksów	XVII/121/00 z dnia 27.07.2000 r.	Dz. Urz. nr 135, poz. 1283 dnia 10.11.2000 r.	3,98
9.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	XVIII/131/00 z dnia 7.09.2000 r.	Dz. Urz. nr 138 poz. 1318 z dnia 20.11.2000 r.	0,25
10.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	XX/145/2000 z dnia 29.11.2000 r.	Dz. Urz. nr 156, poz. 1497 z dnia 28.12.2000 r.	31,34
11.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	XXIII/164/2001 z dnia 23.02.2001 r.	Dz. Urz. nr 120, poz. 1618 z dnia 13.06.2001 r.	9,36
12.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Marianów	XXX/214/2001 z dnia 22.11.2001 r.	Dz. Urz. nr 32, poz. 770 z dnia 05.02.2002 r.	60,76
13.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	XXX/215/2001 z dnia 22.11.2001 r.	Dz. Urz. nr 32, poz. 771 z dnia 05.02.2002 r.	0,31
14.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Feliksów (ul. Kujawskiego)	XXXIV/245/2002 z dnia 22.03.2002 r.	Dz. Urz. nr 182, poz. 4083 z dnia 11.07.2002 r.	5,27
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 986, 1035, 1054 położonych we wsi Leszno	XXXVIII/269/2002 z dnia 27.06.2002 r.	Dz. Urz. nr 225, poz. 5688 z dnia 24.08.2002 r.	1,32
16.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	XL/283/2002 z dnia 09.10.2002 r.	Dz. Urz. nr 308, poz. 8134 z dnia 29.11.2002 r.	161,26
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wiktorów w gminie Leszno	XL/284/2002 z dnia 09.10.2002 r.	Dz. Urz. nr 308, poz. 8135 z dnia 29.11.2002 r.	0,97
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Feliksów	XL/285/2002 z dnia 09.10.2002 r.	Dz. Urz. nr 308, poz. 8136 z dnia 29.11.2002 r.	1,25
19.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Wąsy Kolonia	XL/286/2002 z dnia 09.10.2002 r.	Dz. Urz. nr 308, poz. 8137 z dnia 29.11.2002 r.	4,01
20.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	IX/49/2003 z dnia 30.04.2003 r.	Dz. Urz. nr 197, poz. 5038 z dnia 22.07.2003 r.	7,21
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Wólka	XIV/84/2003 z dnia 28.07.2003 r.	Dz. Urz. nr 296, poz. 7835 z dnia 24.11.2003 r.	2,65
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno	XXI/109/2003 z dnia 21.11.2003 r.	Dz. Urz. nr 19, poz. 652 z dnia 29.01.2004 r.	0,36

Lp.	Nazwa	Uchwała	Dz. U.	Powierzchnia [ha]
23.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Wólka	XXI/111/2003 z dnia 21.11.2003 r.	Dz. Urz. nr 19, poz. 653 z dnia 29.01.2004 r.	40,56
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wyględy w gminie Leszno	XXVIII/144/2004 z dnia 28.04.2004 r.	Dz. Urz. nr 172, poz. 4479 z dnia 13.07.2004 r.	5,49
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Leszno	XXXVII/186/2004 z dnia 06.12.2004 r.	Dz. Urz. nr 40, poz. 1003 z dnia 17.02.2005 r.	7,13
26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów	L/274/2005 z dnia 22.12.2005 r.	Dz. Urz. nr 48, poz. 1565 z dnia 10.03.2006 r.	75,46
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Leszno etap A	LIII/286/2006 z dnia 02.03.2006 r.	Dz. Urz. nr 101, poz. 3341 z dnia 31.05.2006 r.	16,43
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków w gminie Leszno	VII/30/2007 z dnia 22.02.2007 r.	Dz. Urz. nr 95, poz. 2326 z dnia 24.05.2007 r.	313,86
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborówek	VIII/39/2007 z dnia 29.03.2007 r.	Dz. Urz. nr 106, poz. 2679 z dnia 08.06.2007 r.	249,15
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy w gminie Leszno	XII/62/2007 z dnia 28.06.2007 r.	Dz. Urz. nr 165, poz. 4483 z dnia 22.08.2007 r.	128,72
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka i Wiktorów	XIII/70/2007 z dnia 16.07.2007 r.	Dz. Urz. nr 222, poz. 6401 z dnia 06.11.2007 r.	164,75
32.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno	XXII/132/2008 z dnia 24.04.2008 r.	Dz. Urz. nr 149, poz. 5238 z dnia 01.09.2008 r.	215,89
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek	XLI/229/2009 z dnia 26.11.2009 r.	Dz. Urz. nr 16, poz. 267 z dnia 25.01.2010 r.	1266,30
34.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno-Podzaborówek we wsi Leszno	XVIII/114/2012 z dnia 23.02.2012 r.	Dz. Urz. z 2012 r., poz. 3641 z dnia 24.04.2012 r.	63,08
35.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap A część I	XXXIII/233/2013 z dnia 09.07.2013 r.	Dz. Urz. z 2013 r., poz. 2965 z dnia 14.08.2013 r.	11,81
36.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów-ulica Szkolna	XXXV/238/2013 z dnia 26.09.2013 r.	Dz. Urz. z 2013 r., poz. 11583 z dnia 08.11.2013 r.	0,22
37.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka (podzielona działka nr ew. 191) w Gminie Leszno	XLII/269/2014 z dnia 30.01.2014 r.	Dz. Urz. z 2014 r., poz. 1236 z dnia 7.02.2014 r.	3,24
38.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łubiec i Kępiaste w Gminie Leszno – etap I	XL/235/2017 z dnia 29.11.2017 r.	Dz. Urz. z 2017 r., poz. 11454 z dnia 7.12.2017 r.	461,17
39.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap A część II	IV/13/2018 z dnia 19 grudnia 2018 r.	Dz. Urz. z 2019 r., poz. 2174 z dnia 14.02.2019 r.	236,35

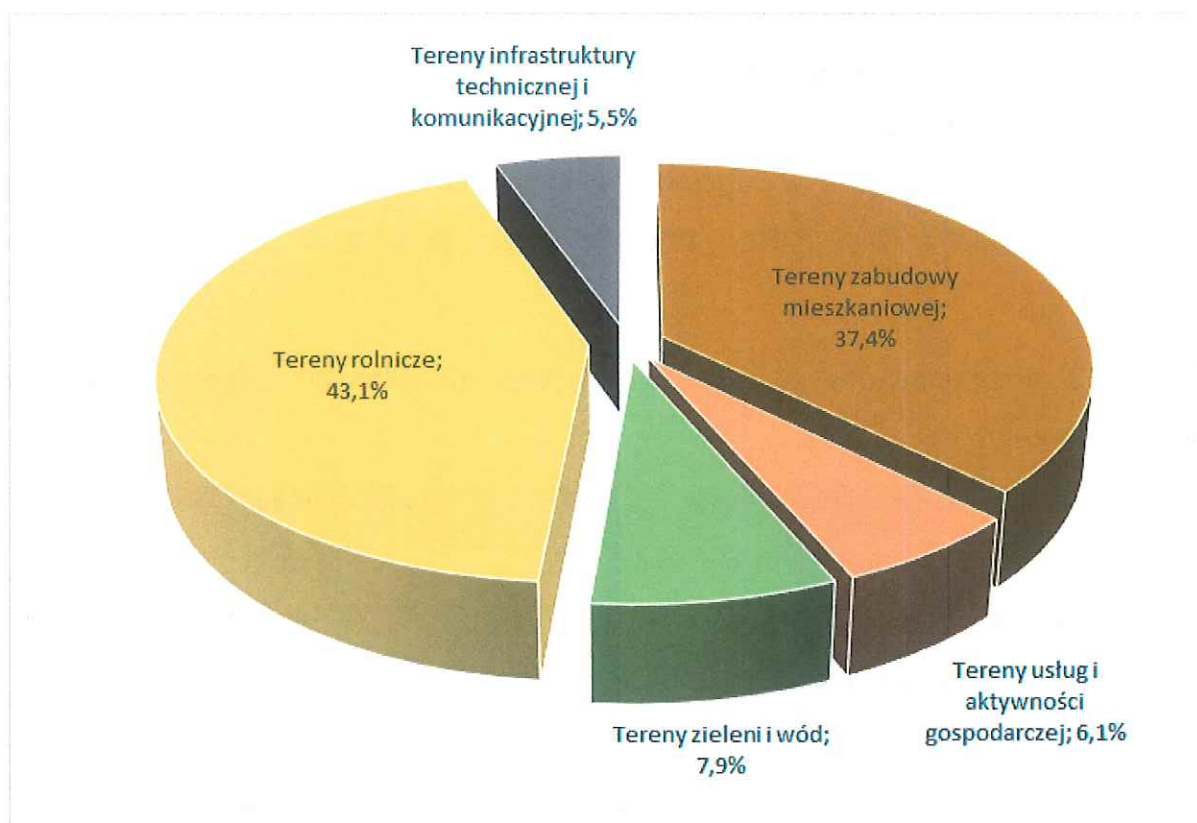
2.3. Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Analiza przeznaczenia terenów ustalonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pozwoliła na stworzenie bilansu powierzchni poszczególnych funkcji. Na potrzeby analizy dokonano generalizacji określonych szczegółowo w planach miejscowych przeznaczeń, grupujące je w szersze kategorie. Wyniki bilansu przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela 2. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [ha]	Udział %
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1120,47	31,3%
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	207,99	5,8%
3.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	9,39	0,3%
	Razem tereny zabudowy mieszkaniowej	1337,85	37,4%
4.	Tereny usług	49,02	1,4%
5.	Tereny usług administracji, oświaty, sportu i turystyki	147,56	4,1%
6.	Tereny aktywności gospodarczej	22,86	0,6%
	Razem tereny usług i aktywności gospodarczej	219,44	6,1%
7.	Tereny zieleni	119,29	3,3%
8.	Tereny wód	17,51	0,5%
9.	Tereny lasów	144,89	4,1%
	Razem tereny zieleni i wód	281,69	7,9%
10.	Tereny rolnicze	1463,03	40,9%
11.	Tereny zabudowy zagrodowej	78,36	2,2%
	Razem tereny rolnicze	1541,39	43,1%
12.	Tereny komunikacji	181,08	5,1%
13.	Tereny infrastruktury technicznej	14,5	0,4%
	Razem tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	195,58	5,5%
	RAZEM	3575,95	

Wykres 1. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego



Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku 3.

Analiza powyższych danych wskazuje, iż w gminie Leszno w planach miejscowych znaczną część zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przy czym zdecydowanie przeważa zabudowa jednorodzinna, udział zabudowy wielorodzinnej jest marginalny. Zabudowa usługowa stanowi głównie uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i służy jej obsłudze. Stosunkowo niewielki jest udział terenów aktywności gospodarczej, tj. terenów usługowo-produkcyjnych. Znaczne powierzchnie w planach miejscowych zajmują również tereny rolne, które wyznaczono głównie w południowej części gminy oraz w formie strefy buforowej wzdłuż granic Kampinoskiego Parku Narodowego. Spośród terenów zieleni wyraźnie dominują lasy. Strukturę przestrzenną uzupełniają tereny infrastruktury drogowej oraz technicznej.

2.4. Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej w gminie podjętych jest siedem uchwał rozpoczynających procedurę sporządzania planów miejscowych. Obejmują one powierzchnię ok. 2764 ha (ok. 22% powierzchni gminy), przy czym ok. 24% (ok. 655,6 ha) stanowią tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi, dla których procedura skutkowałą by zmianą ustaleń planów obowiązujących.

Granice obszarów sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały pokazane na rysunku nr 2. Wykaz sporządzanych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera tabela 3.

Tabela 3. Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa	Nr uchwały	Pow. [ha]
1.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, Gawartowa Wola, Grądk, Plewniak, Podrochale, Rochale Wielkie, Szadkówki, Towarzystwo Czarnów, wsi Trzcieniec, Walentów i części wsi Wilkowa Wieś, Wilków, Stelmachowo i wsi Leszno (obręb PGR Leszno)	XIII/72/2007 z dnia 16.07.2007 r.	1971,7
2.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A (część III)	VIII/41/2007 z dnia 29.03.2007 r. z późn. zm.	10,4
3.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łubiec i Kępiaste w Gminie Leszno (etap II)	XIV/75/15 z dnia 30.09.2015 r. z późn. zm.	7,19
4.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julinek w Gminie Leszno	XIV/76/15 z dnia 30.09.2015 r.	33,8
5.	Uchwała w sprawie 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	XXXIV/197/2017 z dnia 26.04.2017 r. z późn. zm.	607,39
6.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno	LII/297/2018 z dnia 26.09.2018 r.	70,19
7.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B	LII/298/2018 z dnia 26.09.2018 r.	63,32

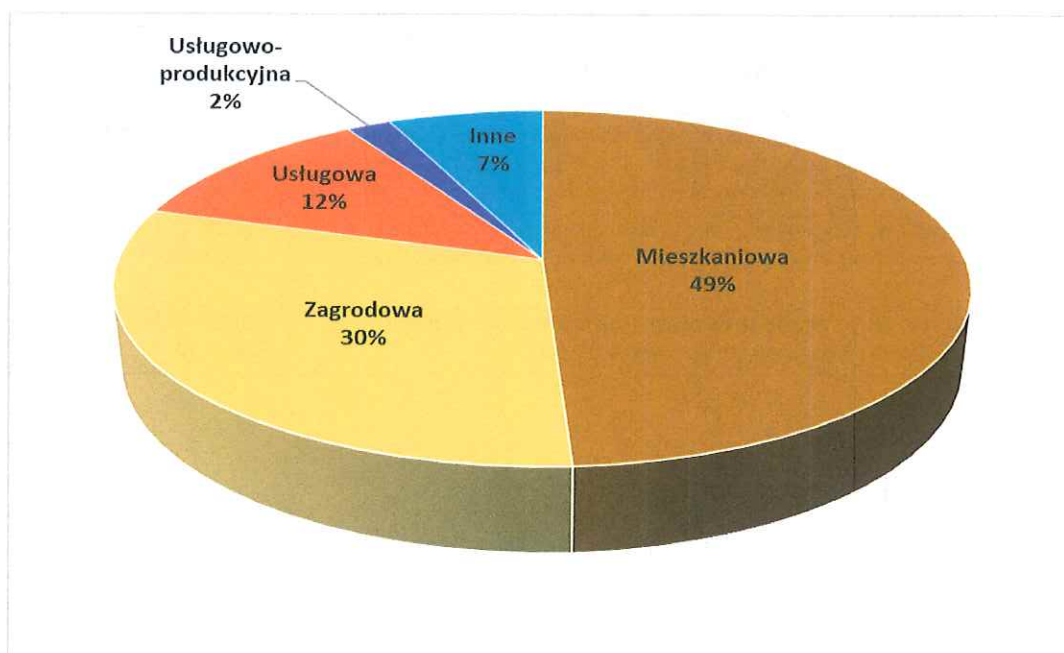
3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY - DECYZJE ADMINISTRACYJNE

3.1. Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje o warunkach zabudowy wymagane są w przypadku budowy obiektu budowlanego na terenach pozbawionych obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też stanowią one dobry wskaźnik do określenia, w których częściach gminy pozbawionych planu miejscowego istnieje największa presja inwestycyjna, a w konsekwencji, gdzie w pierwszej kolejności istnieje potrzeba sporządzenia planów.

W przeciągu ostatnich sześciu lat na terenie gminy wydano łącznie 206 decyzji o warunkach zabudowy pod nową zabudowę (nie bilansowano zmian wydanych wcześniej decyzji oraz przeniesień decyzji). Rodzaje zabudowy, na jaką wydane zostały decyzje, przedstawiono na wykresie 2.

Wykres 2. Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2013-2019 według rodzaju zabudowy

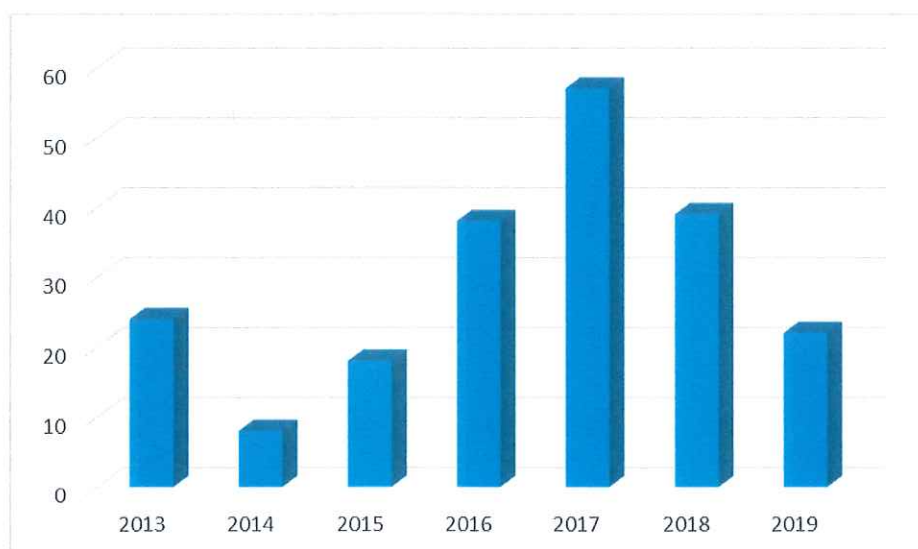


Liczba wydanych decyzji różniła się w poszczególnych latach, jednocześnie jednak nie zaobserwowano jednoznacznej tendencji wzrostowej lub spadkowej. Najwięcej decyzji wydano na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak niewiele mniej decyzji dotyczyło zabudowy zagrodowej (łącznie zabudowa mieszkaniowa oraz gospodarcza w zabudowie siedliskowej). Wyraźnie mniej decyzji dotyczyło zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej oraz innego rodzaju zabudowy (jak budynki gospodarcze, techniczne itp.).

Tabela 4. Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenie gminy

Rok	Liczba wydanych decyzji WZ									
	Zabudowa mieszkaniowa		Zabudowa zagrodowa		Zabudowa usługowa i usługowo-produkcyjna		Inne		Ogółem	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%	szt.	%	szt.	%
2013	9	37,5%	10	41,7%	3	12,5%	2	8,3%	24	11,7%
2014	3	37,5%	4	50,0%	1	12,5%	0	0,0%	8	3,9%
2015	7	38,9%	8	44,4%	2	11,1%	1	5,6%	18	8,7%
2016	21	55,3%	10	26,3%	5	13,2%	2	5,3%	38	18,4%
2017	20	35,1%	14	24,6%	14	24,6%	9	15,8%	57	27,7%
2018	20	51,3%	16	41,0%	3	7,7%	0	0,0%	39	18,9%
2019	21	95,5%	1	4,5%	0	0,0%	0	0,0%	22	10,7%
razem	101		63		28		14		206	

Wykres 3. Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych na terenie gminy Leszno w latach 2013-2019



Jeżeli chodzi o rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy, został on przedstawiony na rysunku 4. Lokalizacja wydawanych decyzji WZ zależy bezpośrednio od obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż decyzje WZ wydaje się jedynie na terenach nieobjętych planami. Na terenie gminy najczęściej decyzji WZ wydano w obrębie Gawartowa Wola, części zachodniej obrębu Leszno, która nie jest objęta planem miejscowym oraz w obrębie Wilkowa Wieś, gdzie decyzje dotyczyły głównie zabudowy siedliskowej. Na pozostałym terenie gminy rozkład wydanych decyzji był stosunkowo rozproszony i nie da się wskazać jednoznacznych punktów koncentracji presji inwestycyjnej.

Tabela 5. Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych obrębach.

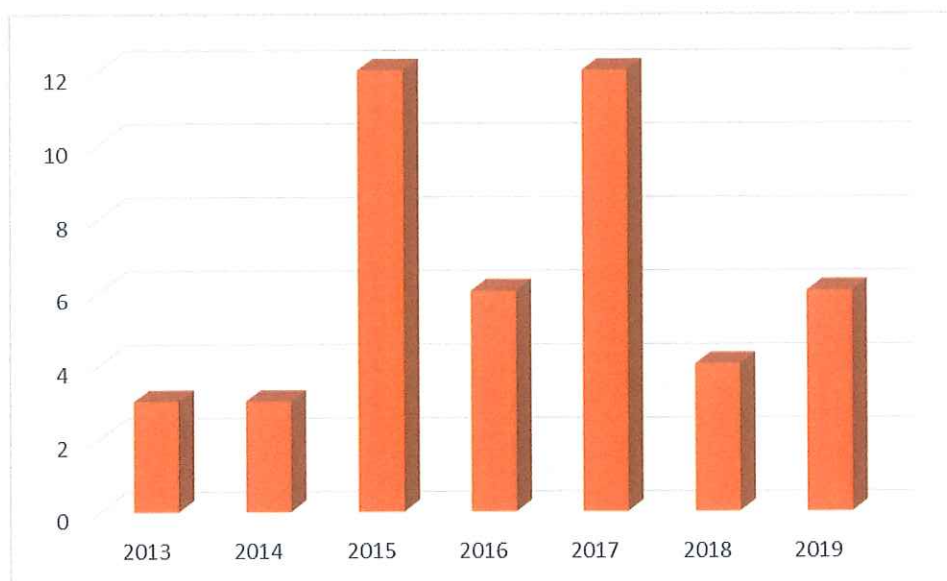
Obręb	Lata							Razem
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Czarnów			1	4	5		3	13
Gawartowa Wola	2	2	1	7	7	15	15	49
Grądk	1		1					2
Julinek	1			3	3			7
Kępiaste	4	1	4	4	2			15
Leszno	4	1	2	9	21	1	2	40
Leszno PGR	1		1			2		4
Łubiec	2	2		1	2			7
Marianów			1	1				1
Plewniak			1		2			3
Powązki			2	1				3
Roztoka				2				2
Stelmachowo	3		1		4	1	1	10
Szadkówek					1			1
Tow. Czarnów				2		1		3
Trzciniec		1			2			3
Walentów	5					2		7
Wąsy Kol.	1		1					2
Wilkowa Wieś		1	2	4	2	14	1	24
Wilków					6	3		9
Razem	24	8	18	38	57	39	22	

Jeżeli chodzi o zgodność wydanych decyzji o warunkach zabudowy z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, to w większości przypadków wydane decyzje pozostawały w zgodzie z polityką rozwoju przestrzennego, przyjętą w Studium. Niewielkie różnice występowały miejscami w południowej części gminy, gdzie w kilku wypadkach wydane zostały decyzje na zabudowę mieszkaniową na terenach, dla których w Studium przewiduje się rozwój jedynie zabudowy zagrodowej.

3.2. Zmiany w kierunkach rozwoju i zagospodarowaniu wprowadzone decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na terenie gminy w przeciągu ostatnich siedmiu lat wydano łącznie 46 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Liczbę decyzji wydanych w poszczególnych latach przedstawiono na wykresie 4.

Wykres 4. Liczba decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych na terenie gminy Leszno w latach 2013-2019



Zdecydowana większość decyzji dotyczyła lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tego rodzaju inwestycje nie wpływają istotnie na kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Na przestrzeni ostatnich siedmiu lat wydane jedynie dwie decyzje na obiekty usług publicznych – budowę strażnicy OSP w Łubcu oraz

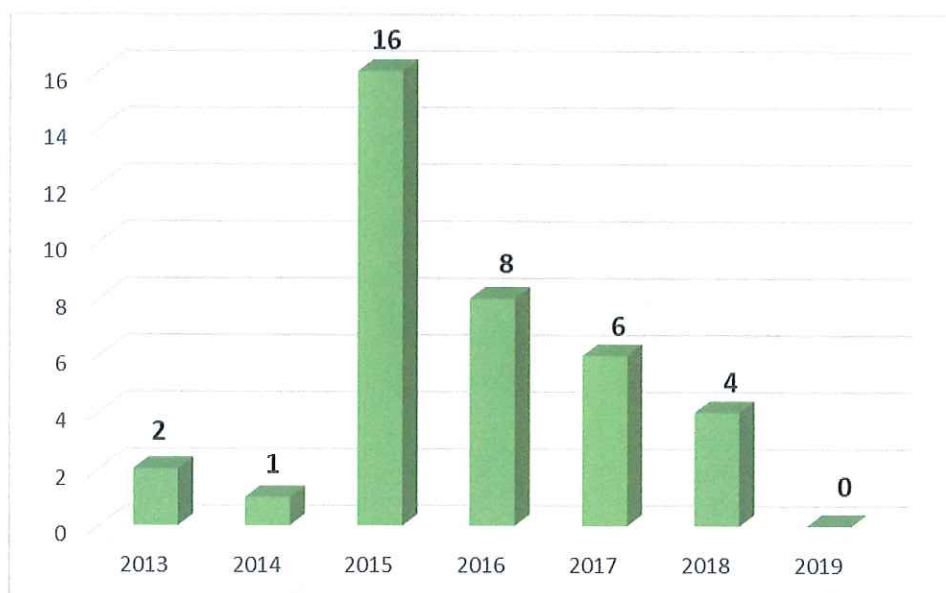
budowę zakładu opiekuńczo-leczniczego w Gawartowej Woli. Decyzje te są zgodne z polityką przestrzenną przyjętą w Studium.

Na terenie gminy nie zostały wydane decyzje o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym, które miałyby wpływ na kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

4. WNIOSKI O PRZYSTĄPIENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na przestrzeni ostatnich siedmiu lat do gminy wpłynęło łącznie 37 wniosków o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego lub o zmianę planu obowiązującego. Zdecydowana większość wniosków złożona została w 2015 i 2016 r. Liczbę wniosków złożonych w poszczególnych latach przedstawiono na wykresie 5, zaś przestrzenny rozkład wniosków przedstawiono na rysunku 5.

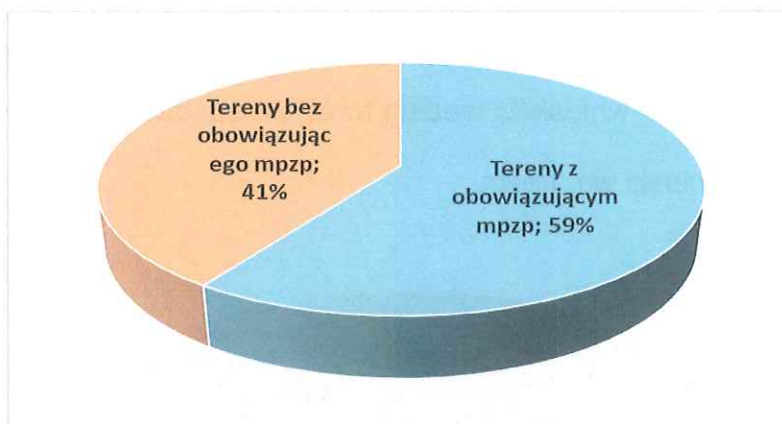
Wykres 5. Liczba wniosków złożonych o przystąpienie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Większość wniosków – 59% - dotyczyło zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe 41% złożonych wniosków

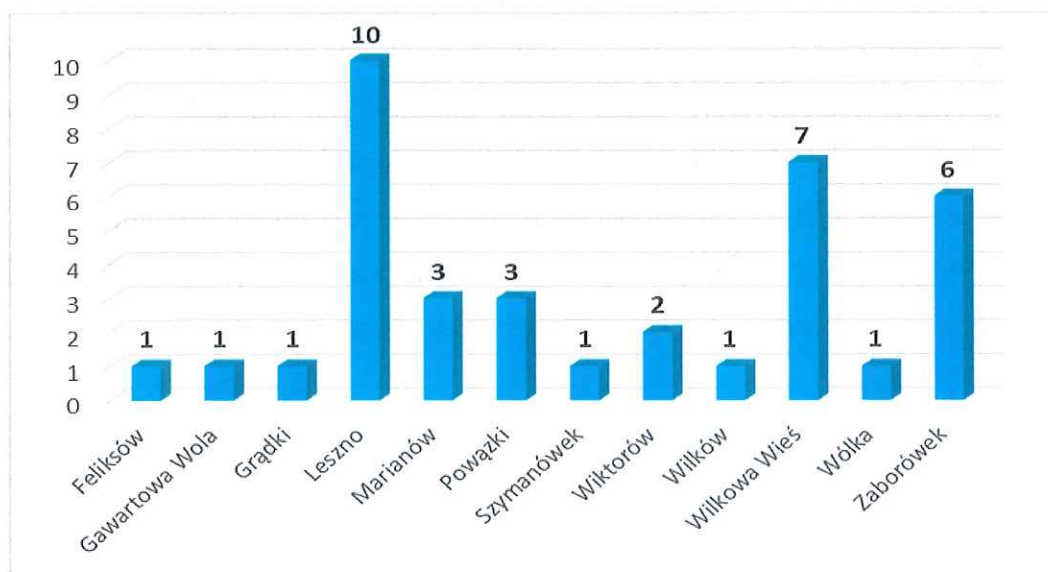
dotyczyło terenów, dla których konieczne byłoby sporządzenie planu. Proporcję obrazuje wykres 6.

Wykres 6. Udział procentowy złożonych wniosków wg. obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego



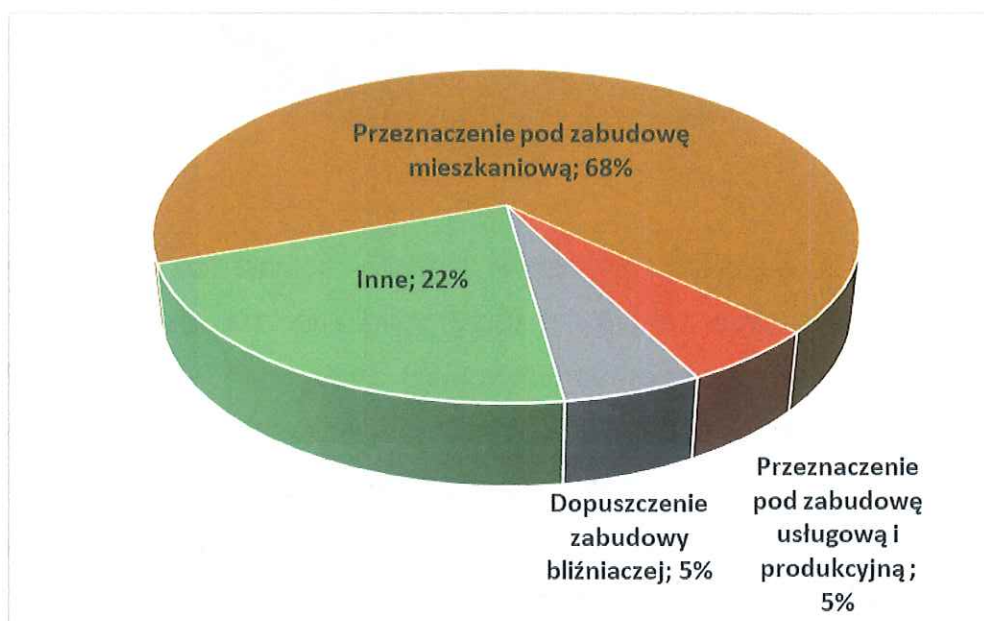
Zdecydowana większość wniosków złożona została do trzech obrębów: Leszna, Wilkowej Wsi oraz Zaborówka (przy czym znaczna większość wniosków w Zaborówku dotyczyła tej samej nieruchomości). Przy czym w przypadku Leszna i Zaborówka były to wnioski o zmianę planu obowiązującego, zaś w przypadku Wilkowej Wsi, były to głównie wnioski o przystąpienie do sporządzania planu. Dla pozostałych miejscowości składane były pojedyncze wnioski, bez wyraźnych obszarów koncentracji. Liczbę wniosków złożonych dla poszczególnych obrębów przedstawiono na wykresie 7.

Wykres 7. Liczba złożonych wniosków wg. miejscowości.



Zdecydowana większość wniosków (68%), dotyczyła zmiany przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. W zakresie zmiany przeznaczenia pod inne rodzaje zabudowy (usługową i produkcyjną) złożone zostały jedynie 2 wnioski (5%). Dwa wnioski dotyczyły również dopuszczenia na terenie Marianowa zabudowy w formie bliźniaczej. Pozostałe 22% wniosków dotyczyło innych ustaleń, m.in. zmian w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy oraz linii zabudowy. Udział poszczególnych rodzajów wniosków według treści przedstawia wykres 8.

Wykres 8. Złożone wnioski wg. treści.

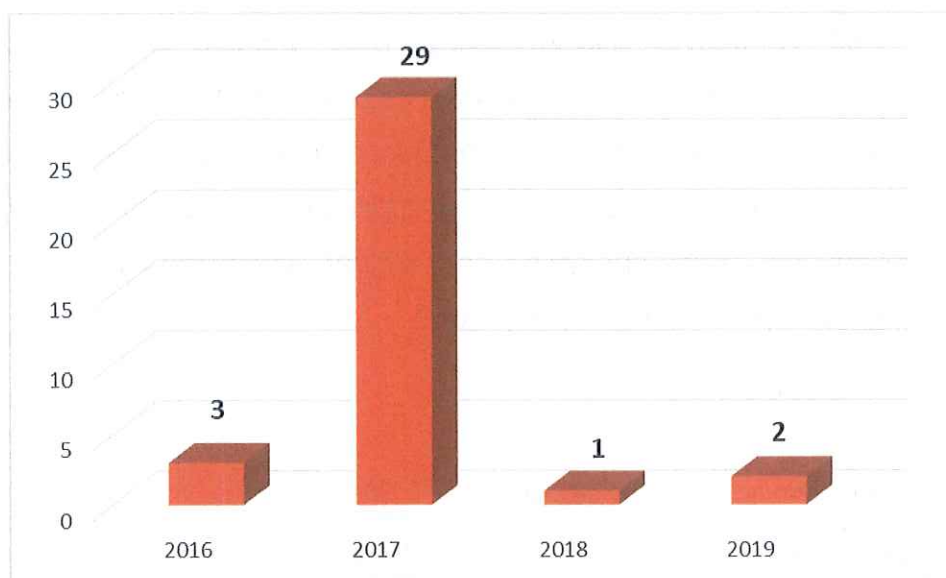


Porównanie złożonych wniosków z ustaleniami obowiązującego Studium wykazało, że w celu uwzględnienia wniosków w znacznej części nie będzie konieczna zmiana Studium. Obecne ustalenia Studium umożliwiają sporządzenie lub zmianę planów miejscowych, które będą uwzględniały wnioski. Jedynie w kilku przypadkach obecne Studium uniemożliwia uwzględnienie wniosków. Z reguły dotyczą one umożliwienia zabudowy na terenach wskazanych w studium jako grunty rolne lub leśne. Są to w części nieruchomości, które są jednocześnie położone w strefie ochronnej od Kampinoskiego Parku Narodowego.

5. WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

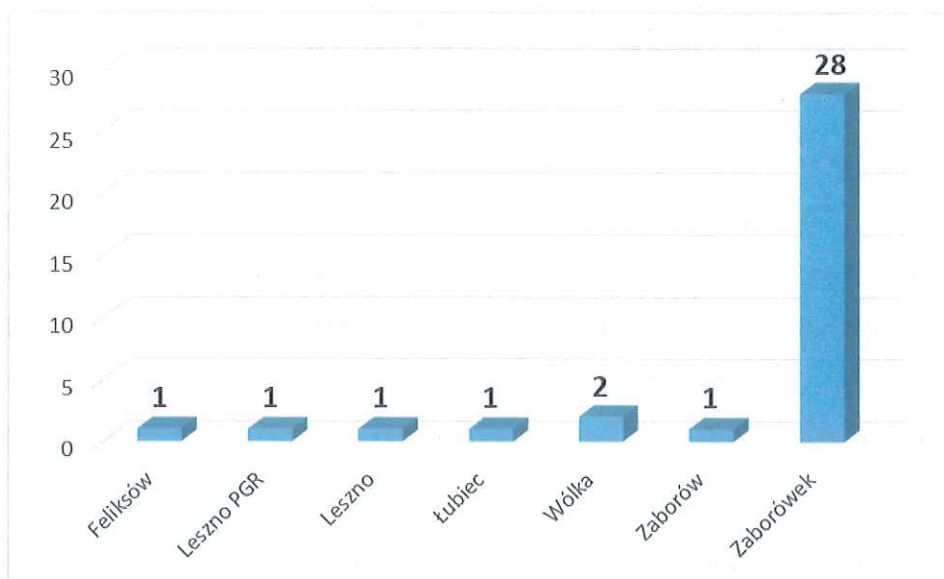
Na przestrzeni ostatnich czterech lat (od chwili uchwalenia obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno do urzędu gminy wpłynęło łącznie 35 wniosków o zmianę obowiązującego studium. Zdecydowana większość wniosków złożona została w 2017 r. Liczbę wniosków złożonych w poszczególnych latach przedstawiono na wykresie 9, zaś przestrzenny rozkład wniosków przedstawiono na rysunku 6.

Wykres 5. Liczba wniosków złożonych o przystąpienie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



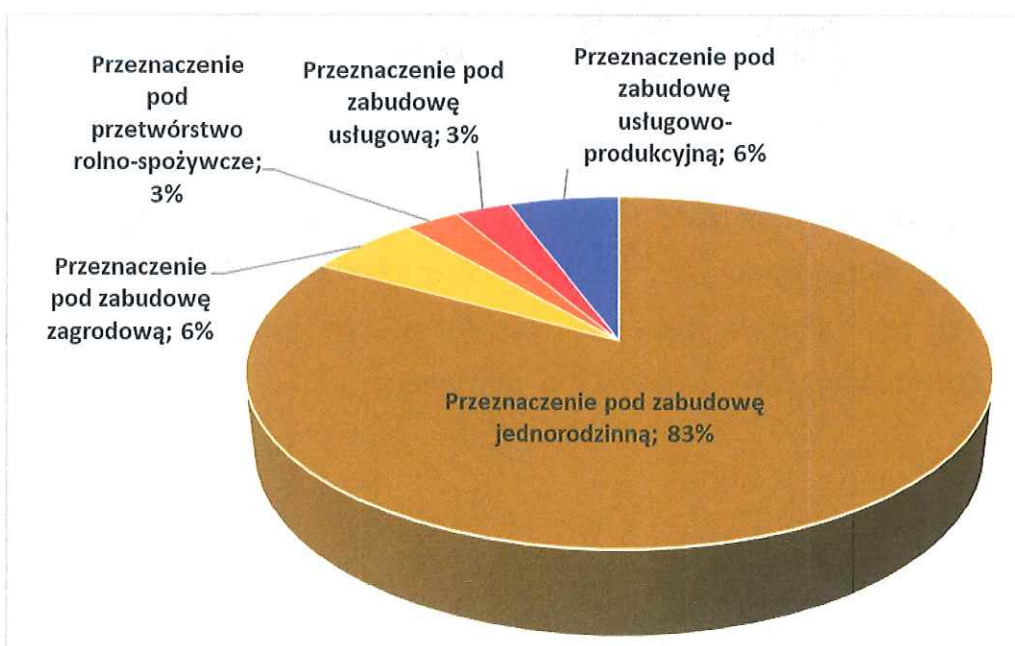
Zdecydowana większość wniosków złożona została do obrębu Zaborówek i dotyczyła tej samej sprawy choć różnych nieruchomości. Na terenie pozostałych obrębów zostały złożone po 1-2 wnioski. Liczbę wniosków złożonych dla poszczególnych obrębów przedstawiono na wykresie 10.

Wykres 10. Liczba złożonych wniosków do studium wg. miejscowości.



Zdecydowana większość wniosków (83%), dotyczyła zmiany przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. Dwa wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę zagrodową. Łącznie trzy wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę usługową i produkcyjną. Jedne wnioski odnosił się do umożliwienia prowadzenia działalności z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego. Udział poszczególnych rodzajów wniosków według treści przedstawia wykres 10.

Wykres 10. Złożone wnioski wg. treści.



6. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

6.1. Zgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, przyjęte uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., sporządzone zostało w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (na dzień uchwalenia Studium: t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), z uwzględnieniem w szczególności art. 9 i 10 ustawy.

W oparciu o przepisy art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono analizę pod kątem zgodności Studium z przepisami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w aktualnym brzmieniu. Wynik analizy przedstawiono w tabeli poniżej.

Art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Uwzględnia	Nie uwzględnia	Nie występują
Ust.1	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:			
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	X		
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	X		
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	X		
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	X		
5)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych			X
6)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz	X	X	

	zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem			
7)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	X		
8)	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:	X		
	a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne		X	
	b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego		X	
	c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy		X	
	d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę		X	
9)	stanu prawnego gruntów	X		
10)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	X		
11)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych			X
12)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	X		
13)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych			X
14)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	X		
15)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	X		
16)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej			X

Art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Uwzględnia	Nie uwzględnia	Nie występują
Ust.2	W studium określa się w szczególności:			
1)	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,	X		

	b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.			
2)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	X		
3)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	X		
4)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	X		
5)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	X		
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	X		
7)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	X		
8)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	X		
9)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	X		
10)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych			X
11)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny			X
12)	obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy			X
13)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	X		
14)	obszary zdegradowane			X
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych			X
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie		X	
17)	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem: analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy		X	

Zgodnie z wynikami powyższej analizy, obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno, w przeważającej mierze wyczerpuje zakres określony w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, część z tego zakresu zostało w Studium pominięte, ze względu na brak występowania określonych elementów na terenie gminy. Tym samym uznać należy, iż obowiązujące Studium spełnia w znacznej większości wymagania określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe elementy, których obowiązujące Studium nie uwzględnia, stanowią element wprowadzone do ustawy już po uchwaleniu tego dokumentu dla obszaru gminy Leszno.

Zgodnie z przepisami przejściowymi do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie istnieje prawna potrzeba dokonywania zmiany obecnego Studium, celem doprowadzenia do jego pełnej zgodności z obecnymi przepisami prawa. Obecnie obowiązujące Studium jest dokumentem, który w pełni umożliwia prowadzenie na jego podstawie polityki rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku decyzji o zmianie studium w całości lub części konieczne będzie dostosowanie go do obecnego zakresu określonego w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.2. Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa

Na terenie gminy Leszno w chwili obecnej obowiązuje 39 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 25 spośród tych planów, tj. ponad 64%, sporządzonych zostało na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe blisko 36% (14 planów) stanowią plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany uchwalone na podstawie ustawy z roku 1994 r. nie spełniają wymogów obowiązujących przepisów prawa, w tym art. 15 oraz art. 16 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc. Tym samym nie istnieje prawny obowiązek przeprowadzania ich zmiany z tytułu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa. Plany te w dalszym ciągu stanowią efektywne narzędzie planistyczne na terenie gminy – na ich podstawie skutecznie wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę, spełniają również wymagania z zakresu kształtowania ładu i rozwoju przestrzennego. W związku z czym na chwilę obecną nie stwierdza się potrzeby ich aktualizacji wyłącznie w celu dostosowania do nowych przepisów prawa.

Dwie spośród siedmiu podjętych na terenie gminy uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęte zostały na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r., jednak przed 20 października 2010 r. Formalnie ich sporządzanie może być kontynuowane, aczkolwiek ze względu na istotne zmiany wprowadzone w przepisach prawa po 20 października 2010 r., należałoby rozważyć zakończenie obecnie toczących się procedur i ich wznowienie na podstawie aktualnych przepisów. Przy czym przy podejmowaniu decyzji należy uwzględnić stopień zaawansowania prac na poszczególnymi opracowaniami, jako iż w przypadku procedur o wysokim zaawansowaniu bardziej korzystne dla gminy może być ich zakończenie w obecnej formie.

6.3. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Porównanie przeznaczeń terenów, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wykazało, iż obowiązujące plany miejscowe i Studium są w dominującej mierze spójne. Największe rozbieżności zachodzą w zachodniej części gminy, gdzie w Studium przewidziano szerszy rozwój zabudowy, niż w planach miejscowych.

Jednak różnice te nie wiążą się z koniecznością zmiany planów. Wynikają one ze zmiany polityki gminy w zakresie rozwoju tych terenów i w przypadku podjęcia takiej decyzji, możliwe będzie w tym rejonie przeprowadzenie zmiany planów i wskazania w nich nowych terenów pod zabudowę. Pozostałe ewentualne różnice między planami a Studium są niewielkie i mieszczą się w granicach dopuszczalnego błędu, wynikającego z rozbieżności w skali dokumentów.

6.4. Analiza zgodności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz decyzji celu publicznego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w lipcu roku 2015, na obszarze gminy wydano 162 decyzje o warunkach zabudowy oraz 36 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W przypadku decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie zachodzą sprzeczności ze Studium. W przypadku decyzji o warunkach zabudowy istnieją niewielkie różnice, jednak dotyczą one pojedynczych działek ewidencyjnych o niewielkich powierzchniach. Rozbieżności te wynikają z faktu, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, tym samym sprzeczność z jego ustaleniami nie może stanowić podstawy odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Aby uniknąć rozbieżności pomiędzy polityką przestrzenną określoną w Studium, a realizacją nowego zainwestowania, konieczne byłoby sporządzenie planów miejscowych.

6.5. Zgodność zapisów Studium ze zmianami i tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikać mogą z wielu czynników, spośród których za kluczowe uznać należy uwarunkowania zewnętrzne w tym trendy inwestycyjne, sytuacja gospodarcza, polityka fiskalna, dostępność kredytów oraz zmieniające się potrzeby mieszkańców. Należy uwzględnić również zmiany w aktach planistycznych wyższego rzędu.

Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. przyjęto nowy Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. W porównaniu do poprzedniego planu nie uwzględniono w nim planowanej inwestycji polegającej na budowie drogi wojewódzkiej 580-bis Warszawa-Leszno oraz nowego korytarza transportu zbiorowego relacji Warszawa-Sochaczew.

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte już ponad 4 lata temu – w lipcu 2015 r. Biorąc pod uwagę dłuższy już czas jego obowiązywania wydaje się zasadne przystąpienie do analizy i rewizji polityki przestrzennej gminy w szczególności w kontekście złożonych wniosków, wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz aktów planistycznych wyższego rzędu.

7. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

Na terenie gminy obowiązuje siedem uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stan zaawansowania prac nad poszczególnymi planami aktualny na październik 2019 przedstawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Nr uchwały	Nazwa	Stan prac planistycznych
1.	XIII/72/2007 z dnia 16.07.2007 r.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, Gawartowa Wola, Grądky, Plewniak, Podrochale, Rochale Wielkie, Szadkówki, Towarzystwo Czarnów, wsi Trzcieniec, Walentów i części wsi Wilkowa Wieś, Wilków, Stelmachowo i wsi Leszno (obręb PGR Leszno)	Przystąpienie do sporządzania planu. Zawiadomienie o podjęciu uchwały oraz wystąpienie o wnioski do planu.
2.	VIII/41/2007 z dnia 29.03.2007 r. z późn. zm.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A (część III)	Przystąpienie do sporządzania planu. Zawiadomienie o podjęciu uchwały oraz wystąpienie o wnioski do planu. Sporządzenie projektu planu. Uzgodnienia i zaopiniowanie projektu planu. Uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze.
3.	XIV/75/15 z dnia 30.09.2015 r. z późn. zm.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łubiec i Kępiaste w Gminie Leszno (etap II)	Przystąpienie do sporządzania planu. Zawiadomienie o podjęciu uchwały oraz wystąpienie o wnioski do planu. Sporządzenie projektu planu. Uzgodnienia i zaopiniowanie projektu planu. Wyłożenie do publicznego wglądu.
4.	XIV/76/15 z dnia 30.09.2015 r.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julinek w Gminie Leszno	Przystąpienie do sporządzania planu.
5.	XXXIV/197/2017 z dnia 26.04.2017 r. z późn. zm.	Uchwała w sprawie 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	Przystąpienie do sporządzania planu. Zawiadomienie o podjęciu uchwały oraz wystąpienie o wnioski do planu. Sporządzenie projektu planu. Uzgodnienia i zaopiniowanie projektu planu. Wyłożenie do publicznego wglądu.
6.	LII/297/2018 z dnia 26.09.2018 r.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno	Przystąpienie do sporządzania planu. Zawiadomienie o podjęciu uchwały oraz wystąpienie o wnioski do planu. Sporządzenie projektu planu.
7.	LII/298/2018 z dnia 26.09.2018 r.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B	Przystąpienie do sporządzania planu. Zawiadomienie o podjęciu uchwały oraz wystąpienie o wnioski do planu. Sporządzenie projektu planu.

Jak wynika z przedstawionego zestawienia w chwili obecnej trwają zaawansowane prace nad trzema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - zostały one wyłożone do publicznego wglądu.

Kolejne dwa plany znajdują się obecnie w fazie sporządzania projektu i niedługo będą poddawane opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi organami.

Prace nad pozostałymi planami miejscowymi są w chwili obecnej wstrzymane. Stanowi to wynik zmian społeczno-ekonomicznych zachodzących na terenie gminy. Ruch inwestycyjny na tych terenach uległ w ostatnim czasie ograniczeniu, zaś powstała potrzeba przystąpienia do sporządzenia planów dla innych terenów w gminie, zgodnie z bieżącymi wnioskami składanymi przez mieszkańców. Ewentualne wznowienie prac nad planami wynikać będzie z przyszłych uwarunkowań planistycznych.

8. PRZEWIDYWANY PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Przewidywany program sporządzania planów miejscowych został przedstawiony w tabeli poniżej.

Nazwa	Wyszczególnienie prac planistycznych	Przewidywane zakończenie realizacji
Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, Gawartowa Wola, Grądky, Plewniak, Podrochale, Rochale Wielkie, Szadkówek, Towarzystwo Czarnów, wsi Trzcieniec, Walentów i części wsi Wilkowa Wieś, Wilków, Stelmachowo i wsi Leszno (obręb PGR Leszno)	<ul style="list-style-type: none"> - Sporządzenie projektu planu - Uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu - Wyłożenie do publicznego wglądu - Uchwalenie planu 	W zależności od przyszłych uwarunkowań planistycznych
Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A (część III)	<ul style="list-style-type: none"> - Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu - Uchwalenie planu 	2020 r.
Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łubiec i Kępiaste w Gminie Leszno (etap II)	<ul style="list-style-type: none"> - Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu - Uchwalenie planu 	2020 r.
Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julinek w Gminie Leszno	<ul style="list-style-type: none"> - Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu - Zbieranie wniosków do planu - Sporządzenie projektu planu - Uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu - Wyłożenie do publicznego wglądu - Uchwalenie planu 	W zależności od przyszłych uwarunkowań planistycznych
Uchwała w sprawie 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	<ul style="list-style-type: none"> - Rozpatrzenie uwag do wyłożonego planu - Ewentualne ponowienie czynności planistycznych - Uchwalenie planu 	2020 r.
Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno	<ul style="list-style-type: none"> - Uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu - Wyłożenie do publicznego wglądu - Uchwalenie planu 	2020 r.
Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B	<ul style="list-style-type: none"> - Uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu - Wyłożenie do publicznego wglądu - Uchwalenie planu 	2020 r.

Terminy zawarte w zamieszczonej powyżej tabeli nie uwzględniają konieczności ponawiania w niezbędnym zakresie procedury planistycznej (w przypadku, jeżeli potrzeba taka pojawi się w trakcie sporządzania dokumentów).

Program nie obejmuje ewentualnych nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9. WNIOSKI

Przeprowadzone analizy wykazały, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno uznać należy generalnie za aktualne. Tym niemniej w miarę upływu lat jego obowiązywania, analiza zarówno wydawanych na terenie gminy decyzji o warunkach zabudowy, jak i wniosków składanych przez mieszkańców wskazują, iż w najbliższym czasie można przystąpić do prac nad aktualizacją założeń planistycznych i polityki przestrzennej gminy.

Pod względem prawnym obowiązujące Studium także uznać należy za aktualne, pomimo nie spełniania przez nie niektórych z najnowszych wymogów, ponieważ pomimo pewnych braków prawnych, umożliwia ono sporządzanie planów miejscowych według aktualnych przepisów.

Jednocześnie należy podkreślić, że planowanie przestrzenne jest dziedziną zależną od dynamicznie zmieniających się uwarunkowań gospodarczych i społecznych. Należy zatem na bieżąco monitorować potrzeby ewentualnych zmian w dokumencie i w razie stwierdzenia takiej potrzeby, podejmować uchwały o przystąpieniu do zmiany studium. Na chwilę obecną stwierdzić należy, iż ewentualne korekty obowiązującego dokumentu możliwe będą w formie jednostkowych zmian i najprawdopodobniej nie będą wymagać sporządzenia całkowicie nowego aktu.

W przypadku decyzji o zmianie studium konieczne będzie dostosowanie go do obecnego zakresu określonego w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy. Biorąc pod uwagę strukturę przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno z dużą dozą prawdopodobieństwa można przewidzieć, że analizy te wskażą na możliwość przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę o charakterze innym niż mieszkaniowe. Natomiast zwiększenie obszaru terenów wskazanych pod

zabudowę mieszkaniową wymagać będzie szczegółowych analiz przestrzennych i demograficznych.

Odnosnie obowiązujących planów miejscowych na podstawie przeprowadzonych w niniejszym opracowaniu analiz stwierdzono, iż część z nich, w szczególności dokumenty przyjęte na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawsze są w pełni zgodne z wymaganiami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo rozwiązania w nich przyjęte nie zawsze odpowiadają obecnej polityce przestrzennej gminy, przyjętej w Studium, jak również oczekiwaniom mieszkańców, wyrażonym w złożonych wnioskach o zmianę planów. Jakkolwiek większość obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego uznać można za aktualne, tym niemniej w części przypadków w oparciu m.in. o wnioski mieszkańców i przedsiębiorców wskazane byłoby przystąpienie do zmiany planów. Sporządzenie części z nich wymagać będzie uprzedniej zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rekomenduje się kontynuowanie prac nad sporządzanymi obecnie planami miejscowymi. Jeżeli chodzi o uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla terenu wsi Trzciniec, Gawartowa Wola, Czarnów, Towarzystwo Czarnów, Szadkówki, Podrochale, Plewniak, Grądky, Walentów, Rochale i części wsi Stelmachowo, Wilkowa Wieś, Wilków i Leszno (obręb PGR Leszno), rozważyć należałoby przerwanie obecnie toczącej się procedury i ponowne przystąpienie do sporządzenia planu, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

Dla pozostałej części gminy, zarówno objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jak i pozbawionej planów, ewentualne decyzje o przystąpieniu do zmiany lub sporządzania planu należy podejmować na bieżąco, zgodnie ze zmieniającymi się uwarunkowaniami, w tym w szczególności potrzebami mieszkańców i inwestorów.