

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLI/229/2009
Rady Gminy Leszno
z dnia 26 listopada 2009 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WĄSY WIEŚ I CZĘŚCI WSI FELIKSÓW, WĄSY KOLONIA, WIKTORÓW, WYGLĘDY, ZABORÓW I ZABORÓWEK

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Leszno przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek.

§ 1.

Ilekcroć w niniejszym Rozstrzygnięciu mowa o:

- 1) „projekcie planu” należy przez to rozumieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek;
- 2) „Studium” należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno uchwalone Uchwałą Nr XXVIII/208/01 Rady Gminy Leszno z dnia 21 września 2001 r.;
- 3) Wójt Gminy Leszno rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził odpowiednie zmiany do projektu planu wynikające ze sposobu uwzględnienia uwag.

§ 2.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek został ponownie wyłożony do wglądu publicznego w okresie od 1 września 2008 r. do dnia 30 września 2008 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 15 października 2008 r. wpłynęły 33 uwagi (w tym jedna zbiorowa). Po wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag.
2. Uwagi złożone w terminie.
W zakresie uwag nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Leszno, Rada Gminy Leszno postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

- 1) **Uwaga Nr 1-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 23-R1. Składająca uwagę, Pani Henryka Kowalczyk jest właścicielką działki nr ew. nr 58/12 we wsi Feliksów,
 - a) składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki z R-1 na MN,
 - b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone w projekcie planu, następujące zmiany: wprowadza się zmianę i na dz. nr ew. 58/12 ustala się przeznaczenie 23-R (aktualnie 14-R)–uprawy rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Działka nr ew. 58/12 zgodnie ze Studium położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną pojedynczą zabudową zagrodową;

- 2) **Uwaga Nr 2-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 23-R1. Składający uwagę, Pan Piotr Gajdek jest właścicielem działki nr ew. 58/18 we wsi Feliksów,
 - a) składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki z R1 na MN,
 - b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone w projekcie planu, następujące zmiany: wprowadza się zmianę i na dz. nr ew. 58/18 ustala się przeznaczenie R (aktualnie 14R)–uprawy rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Działka nr ew. 58/18 zgodnie ze Studium położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną pojedynczą zabudową zagrodową;

- 3) **Uwaga Nr 3-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 23-R1. Składająca uwagę, Pani Agnieszka Gajdek jest właścicielką działki nr ew. 58/19 we wsi Feliksów,
 - a) składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki z R1 na MN,
 - b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone, w projekcie planu, następujące zmiany: wprowadza się zmianę i na dz. nr ew. 58/19 ustala się przeznaczenie R (aktualnie 14R)–uprawy rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Działka nr ew. 58/19 zgodnie ze Studium położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną pojedynczą zabudową zagrodową;

- 4) **Uwaga Nr 4-** dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 23-R1 i 35MN. Składający uwagę, Państwo Maria i Andrzej Gajdek są właścicielami działki nr ew. 58/20 we wsi Feliksów,
- a) składający uwagę wnoszą o przeznaczenie całej działki na MN,
 - b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone, w projekcie planu, następujące zmiany: wprowadza się zmianę i na części działki nr ew. 58/20 ustala się przeznaczenie R (aktualnie 14R)–uprawy rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na całej działce nr ew. 58/20 Działka nr ew. 58/20 zgodnie ze Studium w części położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną pojedynczą zabudową zagrodową i na gruntach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową;
- 5) **Uwaga Nr 5-** dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 15R i 40MN Składający uwagę, Pan Krzysztof Malarowski jest właścicielem działki nr ew. aktualny 43/3 we wsi Feliksów,
- a) składający uwagę wnosi o przeznaczenia całej działki nr ew. 43/3 na MN,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na całej działce nr ew. 43/3. Działka w części położona jest na gruntach, które w Studium są przeznaczone pod uprawy rolne z rozproszoną pojedynczą zabudową zagrodową, a w części w pasie około 110m od ul. Granicznej, pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, dlatego w projekcie planu tę część (przeznaczoną w Studium pod uprawy rolne z rozproszoną pojedynczą zabudową zagrodową) pozostawia się jako tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 6) **Uwaga Nr 6-** dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 51MN. Składający uwagę, Państwo Barbara i Kazimierz Jurczak są właścicielami działki nr ew. 22/3 we wsi Feliksów,
- a) składający uwagę wnoszą o przeznaczenia całej działki nr ew. 22/3 pod zabudowę mieszkaniowo -usługową,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w części:** nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowo- usługowej na całej działce nr ew. 22/3. Zmienia się przeznaczenie działki w sposób następujący: pas 70m od ul. Kujawskiego przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-

usługową (aktualnie 25MNU), następnie do drogi aktualnie - 31KDD pozostawia się jako 51MN, a dalej do drogi 5KDG przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową- 20MNU;

- 7) **Uwaga Nr 7-** dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 51MN. Składająca uwagę, Pani Krystyna Żurawska jest właścicielką działki nr ew. 22/4 we wsi Feliksów,
- a) składająca uwagę wnosi o przeznaczenia całej działki nr ew. 22/4 pod zabudowę mieszkaniowo -usługową,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w części:** nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowo- usługowej na całej działce nr ew. 22/4. Zmienia się przeznaczenie działki w sposób następujący: pas 70m od ul. Kujawskiego przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (aktualnie 25MNU), następnie do drogi aktualnie - 31KDD pozostawia się jako 51MN, a dalej do drogi 5KDG przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową- 20MNU;
- 8) **Uwaga Nr 8-** dotyczy zaprojektowanych na działce nr ew. 1/10 we wsi Feliksów dróg publicznych 29KDD i 30KDD. Składający uwagę, Pan Bogdan Waszkiewicz jest właścicielem działki nr ew. 1/10 we wsi Feliksów,
- a) składający uwagę wnosi o zmianę projektowanego układu dróg w tym zaprojektowanie dróg również na działce sąsiedniej 2/29, 2/30 i 2/38,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w części:** uwaga w części nie uwzględniona. Nie można zrezygnować z doprowadzenia drogi oznaczonej symbolem aktualnie 27 KDD do ul. Kujawskiego, a tym bardziej przeprowadzenia jej przez działkę sąsiada (nr ew. 2/29 i 2/30). Droga 27KDD pełni ważne funkcje w układzie funkcjonalnym obszaru. Jest drogą poprowadzoną równolegle do ul. Stołecznej i nowej drogi 5 KDG dla obsługi nowych terenów zabudowy, ponieważ obsługa terenów zabudowy nie może odbywać się z drogi głównej w sposób bezpośredni. Ponadto droga 27KDD w części jest kontynuacją drogi istniejącej, wyznaczonej w innym obowiązującym planie miejscowym. Nie można wprowadzać zmian w innym planie na obszarze, który nie został wyznaczony w uchwale o przystąpieniu do sporządzania niniejszego planu. Poza tym planowana 27KDD droga nie narusza istniejącego drzewostanu, poprowadzona jest wzdłuż istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV. Wprowadza się w części zmianę przebiegu drogi 27KDD na dz. nr ew. 1/10 w taki sposób aby maksymalnie zmniejszyć zajęcie terenu pod tę drogę. Zmienia się również przebieg drogi - aktualnie 28KDD na terenie Zaborowa. Drogi 27KDD i 28KDD są projektowane głównie po gruntach Skarbu Państwa w Zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych;

- 9) **Uwaga Nr 9** dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 23-R1 i 35MN. Składająca uwagę, Pani Maria Sotomska jest właścicielką działki nr ew. 58/9 we wsi Feliksów,
- a) składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia całej działki na MN,
 - b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone następujące zmiany w projekcie planu: wprowadza się zmianę i na części działki nr ew. 58/9 ustala się przeznaczenie R (aktualnie 14R)–uprawy rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na całej działce nr ew. 58/9. Działka nr ew. 58/9 zgodnie ze Studium w części położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną pojedynczą zabudową zagrodową, a w części pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową;
- 10) **Uwaga Nr 10-** dotyczy działki nr ew. 67 we wsi Wiktorów na której w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zaprojektowano tereny 5MN, 6MN, 7MN, 3MNU oraz drogi 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 46DD. Pozostawia się też rów 13WS,
- a) składający uwagę Pan Włodzimierz Stanicki wnosi o pozostawienie działki nr ew. 67 jako rolnej,
 - b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone następujące zmiany w projekcie planu: wprowadza się zmianę i rezygnuje się z projektowania dróg 7KDD, 8KDD, 6KDD i 46KDD,
 - c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** pozostawienia przeznaczenia działki nr ew. 67 odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową –aktualnie 3MN oraz mieszkaniowo-usługową aktualnie 3MNU oraz pozostawia się drogę 9KDD aktualnie 6KDD. Działka nr ew. 67 jest działką położoną pomiędzy innymi działkami przeznaczonymi pod zabudowę, a w całym tym obszarze nie ma żadnych dróg publicznych. Działki w terenie 3MN i 3MNU mają ulec podziałowi, z czego każda działka będzie generowała ruch samochodowy. Koniecznym jest, więc zapewnienie dostępu do istniejących dróg publicznych przynajmniej jedną drogą publiczną. Planowana droga będącą kontynuacją drogi istniejącej w Zaborowie służyć będzie również doprowadzeniu sieci infrastruktury technicznej. Projektowana droga została wyznaczona po niezabudowanych terenach w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową kubaturową;

11) **Uwaga Nr 11-** _dotyczy działki nr ew. 66/1 we wsi Wiktorów na której w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zaprojektowano tereny 3MN, 4MN i 7MN oraz drogi 6KDD, 7KDD i 9KDD. Pozostawia się też rów 13WS,

- a) składająca uwagę Pani Maria Krawczyk wnosi o rezygnację z drogi 6KDD przebiegającej równolegle do granic działki nr ew. 66/1 i zbyt blisko Jej budynku mieszkalnego,
- b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone następujące zmiany w projekcie planu: wprowadza się zmianę i rezygnuje się z projektowania dróg 6KDD i 7KDD,
- c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi** w zakresie: rezygnacji z drogi 9KDD aktualnie 6KDD. Działka nr ew. 66/1 jest działką położoną pomiędzy innymi działkami przeznaczonymi pod zabudowę, a w całym obszarze nie ma żadnych dróg publicznych. Działki mają ulec podziałowi, a do każdej działki należy zapewnić dostęp do drogi publicznej. Koniecznym jest, więc zapewnienie dostępu do istniejących dróg publicznych przynajmniej jedną drogą publiczną. Planowana droga 6KDD będącą kontynuacją drogi istniejącej w Zaborowie i służyć będzie również doprowadzeniu sieci infrastruktury technicznej. Projektowana droga 6 KDD została wyznaczona po niezabudowanych terenach w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową kubaturową;

12) **Uwaga Nr 12-** _dotyczy działki nr ew. 102 we wsi Wyględy, na której w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zaprojektowano tereny 12MN/U, 31KDD, 13MN/U, 15KDL, 14MN/U, 5KDG, 25MN/U, 53MN, 36KDD i 51MN,

- a) składający uwagę Państwo Halina i Władysław Dutkiewiczowie wnieśli uwagę, w sprawie zaprojektowania na lch działce zbyt wielu dróg oraz dlatego droga 15KDL musi przecinać pod kątem prostym drogę 5KDG jeżeli drogi 10KDL i 14KDL przebiegają prawie po starym śladzie dróg istniejących,
- b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi:** działka nr ew. 102 przecinana jest kilkoma drogami, które według orientacyjnego pomiaru zajmują nie więcej niż 1400m². Jeżeli działka nr ew. 102 przeznaczona byłaby na całej długości pod jeden rodzaj zabudowy i dla obsługi tej zabudowy należałoby wyznaczyć pas terenu o minimalnej szerokości 4m (przy założeniu że z sąsiedniej działki wydzielili się brakujące 4m dla uzyskania minimalnej szerokości 8m) to pod komunikację należałoby przeznaczyć ponad 3000m² z jej powierzchni. Jak wyjaśnił Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie – „zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy wymaga wytworzenia siatki ulicznej właściwej dla struktury zurbanizowanej, - ponadto drogi lokalne mogą tworzyć z drogą 5KDG skrzyżowania wyłącznie pod kątem zbliżonym do kąta prostego, stąd nie jest możliwe

zachowanie istniejącego przebiegu ul. Topolowej (15KDL aktualnie 8KDL i 14KDL). W podobnej sytuacji kilkakrotnego rozcięcia działek są wszystkie działki przecinane drogą 5KDG z którą krzyżują się drogi lokalne. Zmiana przebiegu drogi 15KDL (aktualnie 8KDL) mogłaby się odbywać tylko kosztem działki sąsiedniej nr ew. 106 (a nie 108 jak zostało zapisane w piśmie WZDW). Wprowadzone zmiany naruszyłyby rozwiązania planowane na działkach sąsiadów, a w niewielkim stopniu poprawiły sytuację dz. nr ew. 102,

13) **Uwaga Nr 13-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 48MN. Składający uwagę, Państwo Sylwia i Dariusz Kopeć są właścicielami działek nr ew. nr 129/9, 129/10, 129/11 we wsi Wyględy,

- a) składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia działek z MN na U ze względu na urządzony na działkach parking dla samochodów ciężarowych,
- b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone następujące zmiany w projekcie planu: wprowadza się zmianę: dz. nr ew. 129/9, 129/10 i część działki 129/11 przeznacza się pod zabudowę usługową-6-U,
- c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** pozostawia się drogę 13 KDL (obecnie 30aKDD). Pozostawia się również przeznaczenie zgodnie z projektem planu na dz. 129/11, odpowiednio:17MNU, 5KDG, 22MNU;

14) **Uwaga Nr 14-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 48MN, 16MNU, 19MNU, 24MNU, i 55MN. Składający uwagę, Pan Aleksy Królikowski jest właścicielami działek nr ew. nr 130, 140 i 141 we wsi Wyględy,

- a) składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działek z MN na U,
- b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone następujące zmiany w projekcie planu: wprowadza się zmianę i część dz. nr ew. 130, 140 oraz 141 przeznacza się pod zabudowę usługową 6-U,
- c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** część dz. nr ew. 141 z zabudową pozostawia się jako 13MNU, fragmenty działek nr ew. 130, 140 i 141 położone na południe od drogi 13KDL (obecnie 30aKDD) pozostawia się według ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego, odpowiednio: 17MNU, 5KDG, 22MNU, 9KDW, 55MN, 9ZP, 11WS, 5U, 57MN, 9KDL, 41MN, 4ZP, 7WS, 40MN;

- 15) **Uwaga Nr 15** dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 51MN i 52MN. Składający uwagę, Państwo Ewa i Marek Skorupscy są właścicielami działki nr ew. 108 we wsi Wyględy,
- a) składający uwagę wnoszą o przeznaczenie całej działki pod zabudowę MNU,
 - b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone następujące zmiany w projekcie planu: wprowadza się zmianę i na części działki nr ew. 108, od drogi 3KDZ do rowu 6WS ustala się przeznaczenie MNU aktualnie 26MN/U,
 - c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** dopuszczenia zabudowy mieszkaniowo- usługowej na północ od rowu 6WS. Pozostawia się teren 52MN;
- 16) **Uwaga Nr 16** dotyczy zaprojektowania na działkach nr ew. 144 , 114 158 dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Składający uwagę, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Wyględy jest właścicielem działek nr ew. 114, 144/14 i 158 we wsi Wyględy,
- a) składająca uwagę RSP wnosi o inne zaprojektowanie dróg. Działki RSP są na tyle szerokie, że można poprowadzić drogi w ich środku,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi:** Planem zagospodarowania objęto tereny we wsi Wyględy, w obszarze której działki są paskami o różnej szerokości i długości do 2km. Układ działek jest wyjątkowo niekorzystny dla tworzenia parcelacji osiedlowej. Tradycyjnie prowadzona parcelacja łąnowa polegająca na wytyczaniu dróg równoległych do dzielonych działek w przypadku działek wąskich (do 20m szerokości) powoduje powstawanie działek o małej głębokości i za długich oraz niedostatecznie szerokich dróg wewnętrznych. Dlatego w projekcie planu wyznaczono kilka poprzecznych dróg publicznych, które z równoległe wytyczonymi drogami niepublicznymi utworzą najbardziej racjonalną siatkę uliczną. Optymalna 20-sto m szerokość frontu działek, nie zostanie w ten sposób zawężona, a odpowiednio gęsta sieć uliczna zapewni bezpieczne poruszanie się, bezpieczeństwo przeciwpożarowe oraz umożliwi prowadzenie uzbrojenia. Biorąc pod uwagę racjonalność kompleksowego zagospodarowania otaczających terenów, kierując się omówioną wyżej zasadą nie można uwzględnić „podziału łąnowego” na dwóch stosunkowo szerokich działkach RSP. Zaprojektowany układ dróg poprzecznych jest nie tylko bardziej funkcjonalny ale również pozwala przeznaczyć pod drogi mniejsze powierzchnie;

17) **Uwaga Nr 17** dotyczy zaprojektowania drogi 38KDD na działce nr ew. 175 we wsi Wyględy. Składający uwagę Pan Kajetan Słonina jest właścicielem działki nr ew. 175 we wsi Wyględy:

- a) składający uwagę wnosi o: symetryczne poszerzenie drogi 38KDD lub rezygnację z niej ponieważ nie ma jej w Studium, a ponadto koliduje z wydaną decyzją o warunkach zabudowy,
- b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone w projekcie planu następujące zmiany: wprowadza się zmianę: zmniejsza się szerokość drogi do 10m w liniach rozgraniczających-aktualnie droga 35KDD. W Studium nie ma tej drogi ponieważ w Studium nie wyznacza się wszystkich dróg. Wyznacza się drogi wojewódzkie, powiatowe i najważniejsze dla układu komunikacji drogi gminne,
- c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** rezygnacji z drogi aktualnie 35KDD. Nie można drogi 35KDD (w ciągu działki nr ew. 176) poszerzyć symetrycznie z działek nr ew. 177/2 i 177/6 (jako części drogi 35KDD na odcinku wzdłuż działki nr ew. 175) oraz z działki nr ew. 175, ponieważ kolidowałyby to z istniejącą zabudową na działkach nr ew. 177/2 i 177/6. Poszerzenie drogi nie uniemożliwi zabudowy na działce nr ew. 175;

18) **Uwaga Nr 18** dotyczy przeznaczenia działki nr ew. 52 położonej we wsi Zaborówek, która w projekcie planu zawiera się w terenie 1R:

- a) składający uwagę Pan Jacek Dasiewicz wnosi o przeznaczenie działki nr ew. 52 pod zabudowę mieszkaniową MN. Działka nr ew. 52 w części poza obszarem planu jest przeznaczona pod zabudowę. Natomiast część działki nr ew. 52 objętej sporządzanym planem położona jest na terenach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Przedmiotowa działka – wg studium - położona jest poza terenami wskazanymi do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położona jest w terenie stanowiącym zwarty kompleks gruntów nie zainwestowanych, o bardzo niekorzystnej dla inwestowania parcelacji. Teren ten wymaga kompleksowego rozwiązania komunikacji wewnętrznej i połączenia jej z istniejącym układem dróg publicznych. Na podstawie uzgodnień z KPN, na etapie uzgadniania projektu planu zawarty został warunek określający normatyw działki dla takiej zabudowy na 1ha. W uzgodnieniu z KPN wprowadzono również 100m strefę bez zabudowy od granicy KPN. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (t. jedn. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220) art. 10 ust. 6 stanowi, „ Projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku

narodowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku narodowego.” W projekcie planu dopuszczona jest zabudowa, ale na warunkach w nim określonych,

b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi;**

19) **Uwaga Nr 19** dotyczy przeznaczenia działek nr ew. 61 i 58/3 położonych we wsi Zaborówek, które w projekcie planu zawarte są w terenie 1R:

a) składająca uwagę Pani Agnieszka Kamińska wnosi o przeznaczenie działek nr ew. 61 i 58/3 pod zabudowę mieszkaniową MN. Działka nr ew. 58/3 w części poza obszarem planu jest przeznaczona pod zabudowę. Natomiast część działki nr ew. 58/3 i działka 61 objęte sporządzanym planem położone są na terenach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Przedmiotowe działki – wg studium - położone są poza terenami wskazanymi do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone są w terenie stanowiącym zwarty kompleks gruntów nie zainwestowanych, o bardzo niekorzystnej dla inwestowania parcelacji. Teren ten wymaga kompleksowego rozwiązania komunikacji wewnętrznej i połączenia jej z istniejącym układem dróg publicznych. Na podstawie uzgodnień z KPN na etapie uzgadniania projektu planu zawarty został warunek określający normatyw działki dla takiej zabudowy na 1ha.. W uzgodnieniu z KPN wprowadzono również 100m strefę bez zabudowy od granicy KPN. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (t. jedn. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220) art. 10 ust. 6 stanowi, „ Projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku narodowego.” W projekcie planu dopuszczona jest zabudowa, ale na warunkach w nim określonych,

b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi;**

20) **Uwaga Nr 20** dotyczy przeznaczenia działek nr ew. 66/2 i 67/2 położonych we wsi Zaborówek, które w projekcie planu zawarte są w terenie 1R:

a) składający uwagę Pan Janusz Pawłowski wnosi o przeznaczenie działek nr ew. 66/6 i 567/2 pod zabudowę mieszkaniową MN oraz dolesienie w pasie 100m od KPN. Działki nr ew. 66/2 i 67/2 w części poza obszarem planu są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Natomiast części działek nr ew. 66/2 i 67/2 objęte sporządzanym planem

położone są na terenach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Przedmiotowe działki – wg studium - położone są poza terenami wskazanymi do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone są w terenie stanowiącym zwarty kompleks gruntów nie zainwestowanych, o bardzo niekorzystnej dla inwestowania parcelacji. Teren ten wymaga kompleksowego rozwiązania komunikacji wewnętrznej i połączenia jej z istniejącym układem dróg publicznych. Na podstawie uzgodnień z KPN na etapie uzgadniania projektu planu zawarty został warunek określający normatyw działki dla takiej zabudowy na 1ha. W uzgodnieniu z KPN wprowadzono również 100m strefę bez zabudowy od granicy KPN. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (t. jedn. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220) art. 10 ust. 6 stanowi, „ Projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku narodowego.” W projekcie planu dopuszczona jest zabudowa, ale na warunkach w nim określonych. Zalesienie działek jest dopuszczalne,

b) Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi;

21) **Uwaga Nr 21** dotyczy przeznaczenia działki nr ew. 467 położonej we wsi Zaborówek, które w projekcie planu zawarta jest w terenie 2R:

- a) składający uwagę Państwo Małgorzata i Andrzej Gorzelak wnoszą, o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową MN na działkach 3000 m² i zmniejszenie strefy od KPN do 20m. Działka nr ew. 467 położona jest na terenach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Na podstawie uzgodnień z KPN na etapie uzgadniania projektu planu zawarty został warunek określający normatyw działki dla takiej zabudowy na 1ha. W uzgodnieniu z KPN wprowadzono również 100m strefę bez zabudowy od granicy KPN. Działka nr ew. 367 nie znajduje się w strefie 100m od KPN. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (t. jedn. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220) art. 10 ust. 6 stanowi, „ Projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku

narodowego.” W projekcie planu dopuszczona jest zabudowa, ale na warunkach w nim określonych. Plan nie ustala warunków podziału działek w obszarach rolniczych ponieważ regulowane jest to przepisami ustawy o ustroju rolnym. W planie jedynie ustala się normatyw działki pod zabudowę zagrodową, co znajduje się w granicach władztwa planistycznego gminy,

b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi;**

22) **Uwaga Nr 22** dotyczy zapytania Pana Artura Kaczorowskiego o termin realizacji drogi do dz. nr ew. 26/9 położonej we wsi Wiktorów. Działka znajduje się poza obszarem objętym planem:

a) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi, ponieważ nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu.** Uwaga może podlegać rozpatrzeniu w procedurze planistycznej sporządzanego planu tylko w stosunku do działek, znajdujących się w granicach planu. W zakresie działek położonych poza granicami planu uwaga nie została rozpatrzona ze względów formalnych;

23) **Uwaga Nr 23 dotyczy poszerzenia** drogi na działce nr ew. 1 we wsi Wyględy. oraz przeznaczenia całych działek nr ew. 2 i 3 we wsi Wyględy pod zabudowę:

a) składająca uwagę Pani Wiesława Gieleta jest właścicielką działek nr ew. 2 i 3 we wsi Wyględy

b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi:** nie poszerza się drogi na działce nr ew. 1 na całej jej długości. Pod zabudowę przeznacza się tylko część działek nr ew. 2 i 3 (3/2).

3. **Uwagi złożone po terminie. W zakresie uwag nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Leszno, Rada Gminy Leszno postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:**

1) **Uwaga Nr 1-** _dotyczy dróg projektowanych na działce nr ew. 167 we wsi Wyględy. Składająca uwagę, Pani Krystyna Żochowska jest właścicielką działki nr ew. 167 we wsi Wyględy:

a) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi** w zakresie zrezygnowania z projektowania na dz. nr ew. 167 dróg. Biorąc pod uwagę racjonalność kompleksowego zagospodarowania dużych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w tym działki nr ew. 167 oraz konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej, układ dróg publicznych i wewnętrznych został rozwiązany racjonalnie – odpowiednio

do struktury własności i układu działek. Wyznaczone drogi dają możliwość skomunikowania wyznaczonych terenów zabudowy.

- 2) **Uwaga Nr 2-** _dotyczy poszerzenia ul. Granicznej –drogi 4KDL na działce nr ew. 61/5 we wsi Feliksów. Składający uwagę, Pan Jacek Baranowski wnosi o zawężenie drogi oraz o rekompensatę za część działki przeznaczoną pod drogę.
 - a) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi** w zakresie zrezygnowania poszerzenia drogi 4KDL, tym bardziej, że poszerzenie to jest prowadzone w linii ogrodzeń i obejmuje sieci infrastruktury. Ustalenie rekompensaty nie należy do postanowień planu. Jeżeli z ustaleń planu wynika ograniczenie w wykonywaniu prawa własności, zainteresowanym przysługują roszczenia określone w art. 36 ustawy (po uchwaleniu planu);

- 3) **Uwaga Nr 3-** _dotyczy poszerzenia ul. Granicznej –drogi 4KDL na działce nr ew. 61/8 we wsi Feliksów. Składający uwagę, Państwo Janina i Edward Kowalscy wnoszą o rekompensatę za część działki przeznaczoną pod drogę.
 - a) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi:** poszerzenie drogi 4KDL jest prowadzone w linii ogrodzeń i obejmuje sieci infrastruktury. Ustalenie rekompensaty nie należy do postanowień planu. Jeżeli z ustaleń planu wynika ograniczenie w wykonywaniu prawa własności, zainteresowanym przysługują roszczenia określone w art. 36 ustawy (po uchwaleniu planu);

- 4) **Uwaga Nr 4-** _dotyczy wyznaczenia na dz. nr ew. 16/2 drogi wewnętrznej 14KDW w wyniku uwzględniania uwag. Składający uwagę, Państwo Alicja i Aleksy Królikowscy nie zgadzają się z projektowanym przedłużeniem przez działkę nr ew. 16/2 drogi 14KDW do ul. Topolowej,
 - a) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi;**

- 5) **Uwaga Nr 5** _dotyczy działki nr ew. 67 we wsi Wiktorów na której w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zaprojektowano tereny 5MN, 6MN, 7MN, 3MNU oraz drogi 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 46DD. Pozostawia się też rów 13WS,
 - a) składający uwagę Pan Włodzimierz Stanicki ponownie wnosi o pozostawienie działki nr ew. 67 jako rolnej i rezygnację z drogi 46KDD i 9KDD
 - b) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona** poprzez wprowadzone następujące zmiany w projekcie planu: wprowadza się zmianę i rezygnuje się z projektowania dróg 7KDD, 8KDD, 6KDD i 46KDD,

- c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie:** pozostawienia przeznaczenia działki nr ew. 67 odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową –aktualnie 3MN oraz mieszkaniowo-usługową aktualnie 3MNU oraz pozostawia się drogę 9KDD aktualnie 6KDD. Działka nr ew. 67 jest działką położoną pomiędzy innymi działkami przeznaczonymi pod zabudowę, a w całym obszarze nie ma żadnych dróg. Działki mają ulec podziałowi, z czego każda działka generuje ruch samochodowy. Koniecznym jest, więc zapewnienie dostępu do istniejących dróg publicznych przynajmniej jedną drogą publiczną. Planowana droga będąca kontynuacją drogi istniejącej w Zaborowie służyć będzie również doprowadzeniu sieci infrastruktury technicznej. Projektowana droga została wyznaczona po niezabudowanych terenach w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową kubaturową.

§ 3.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek został ponownie wyłożony do wglądu publicznego w okresie od 7 sierpnia 2009 r. do dnia 4 września 2009 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 21 września 2009 r. wpłynęło 17 uwag (w tym jedna zbiorowa). Po wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi.
2. Uwagi złożone w terminie. W zakresie uwag nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Leszno, Rada Gminy Leszno postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:
 - 1) **Uwaga Nr 1-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 3KDZ, 40MN, 34KDD, 9KDL, 5UI/ZP, 8WS, 4U/ZP, 58MN, 56MN, 10KDW, 24MN/U, 12ZP. Składająca uwagę, Pani Krystyna Źochowska jest właścicielką działki nr ew. 167 we wsi Wyględy:
 - b) po wprowadzonych korektach działka nr ew. 167 o szerokości około 20m i długości 1,5km we wsi Wyględy położona jest przy granicy z gminą Stare Babice. Z tego względu na dz. 167 projektowana jest publiczna droga lokalna o zróżnicowanej szerokości. Z dz. nr ew. 167 poszerza się ul. Kujawskiego. Na południowym odcinku od ul. Kujawskiego do planowanej drogi 9KDL nie projektuje się drogi na dz. nr ew. 167. Odcinek drogi 9KDL poprzecznie przecina działkę nr ew. 167 do połączenia z projektowaną drogą w Borzęcinie Małym w gminie Stare Babice. Od drogi 9KDL aż do miejsca, w którym w Borzęcinie Małym wzdłuż granicy gmin, na dz. nr ew. 101, biegnie droga, na dz. nr ew. 167 zaprojektowano w Wyględach drogę dojazdową 34KDD o szerokości 10m. Od miejsca, w którym w Borzęcinie Małym rozpoczyna się droga na dz. nr ew. 101 w obszarze planu w Wyględach nie wyznacza się drogi na działce nr ew. 167. Następnie do drogi 10KDW wyznacza się na dz. nr ew. 167 uzupełniający pas (6m szerokości) pod drogę 34a KDD. Uzupełniające 6m przebiega w gminie Stare Babice. Na dz. nr ew. 167 wyznaczono też fragment

poprzecznej drogi 10KDW. Rezygnuje się z wyznaczania na dz. nr ew. 167 przy rowie terenu zieleni parkowej 12ZP,

- c) z takimi rozwiązaniami nie zgadza się Pani Krystyna Żochowska, ponieważ droga jest poprowadzona tylko na Jej działce i w związku z tym pod zabudowę pozostają niewielkie paski. W planie zagospodarowania przyjęto zasadę prowadzenia dróg po granicach działek, aby symetrycznie wydzielać pasy pod komunikację. Układ działek we wsi Wyględy (długie i wąskie łany działek szerokości do 20m i do 2km długości) jest wyjątkowo niekorzystny dla tworzenia parcelacji osiedlowej. Tradycyjnie prowadzona parcelacja łanowa polegająca na wytyczaniu dróg równoległych do dzielonych działek w przypadku działek wąskich (do 20m szerokości) powoduje powstawanie działek o małej głębokości i za długich oraz niedostatecznie szerokich drogach wewnętrznych. Dlatego w projekcie planu wyznaczono kilka porzecznych dróg publicznych, które z równoległe wytyczonymi drogami niepublicznymi utworzą najbardziej racjonalną siatkę uliczną. Optymalna 20-sto m szerokość frontu działek, nie zostanie w ten sposób zawężona, a odpowiednio gęsta sieć uliczna zapewni bezpieczne poruszanie się, bezpieczeństwo przeciwpożarowe oraz umożliwi prowadzenie uzbrojenia. Kierując się tą zasadą wyznaczono równoległe dwie drogi 10KDL i 33KDD oraz 34KDD i 11KDL. Pomiędzy tymi drogami przebiegać będą drogi poprzeczne. Droga 34KDD i 11KDL przy takim układzie własności musiała znaleźć się na granicznej działce nr ew. 167. Należy podkreślić, że nie cała dz. nr ew. 167 znajduje się w pasie drogowym. Na południowym odcinku od ul. Kujawskiego do drogi 9KDL pozostawia się pas z którego można wydzielić co najmniej 6 normatywnych działek. Oczywiście dostęp do kilku działek musi odbywać się z działek przylegających od zachodu. Większość działek w Wyględach musi być parcelowana w powiązaniu z działkami sąsiednimi. Tylko takie rozwiązania pozwolą na racjonalne wykorzystanie powierzchni działek i ograniczenie do minimum powierzchni pod drogi. Parcelacja musi odbywać się w porozumieniu pomiędzy sąsiadami. Nie zawsze to będzie się ograniczało do dwóch sąsiednich działek. Dotyczy to w szczególności dz. nr ew. 167. Począwszy do drogi 9KDL, pozostała po odcięciu drogi 34KDD i 11KDL. część dz. nr ew. 167 musi być scalona z dz. nr ew. 166/1,
- d) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie zrezygnowania z projektowania na dz. nr ew. 167 dróg,**
- e) **uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona poprzez wprowadzone następujące zmiany w projekcie planu:**
W celu optymalizacji sytuowania budynków na dz. nr ew. 167 scalonej z dz. nr ew. 166/1 oraz uwzględniając rozwiązania projektowe w sporządzonym w Gminie Stare Babice projekcie planu wsi Borzęcin wprowadza się zmiany następujące: na odcinku około 420m od ul. Kujawskiego bez zmiany, na dz. 167 nie ma żadnej drogi. Od drogi 9KDL pozostawia się drogę 34KDD z zawężoną linią zabudowy z 6m do 4m. Następnie nie wyznacza się drogi na dz. nr ew. 167 ponieważ w całości jest ona projektowana w gminie Stare Babice. Następnie droga przebiega

po części w gminie Leszno (6m) i po części w Gminie stare Babice (6m) zgodnie z projektem planu w. Borzęcin Mały. W celu ograniczenia zajmowania powierzchni dz. nr ew. 167 pozostawia się nieprzekraczalną linię zabudowy na 4m. Na terenie 24MNU nie projektuje się drogi na dz. nr ew. 167. Zmniejszamy powierzchnię terenu 12ZP i korygujemy linię zabudowy od drogi 11KDL. Pozostawiamy linię zabudowy 1,5m od skarpy rowu. Pozostawia się pas pod drogę 5KDG.

Wprowadzone zmiany nie naruszają rozwiązań planowanych na działkach sąsiadów;

2) **Uwaga Nr 2-** dotyczy drogi 6KDD zaprojektowanej na działce nr ew. 67. we wsi Wiktorów. Składający uwagę, Pan Włodzimierz Stanicki nie zgadza się na projektowanie drogi na działce nr ew. 67 we wsi Wiktorów:

a) działka nr ew. 67 o szerokości około 70m i długości około 830m położona jest we wsi Wiktorów, pomiędzy ul. Leśną, a ulicą Stołeczną. Działka położona jest w środku przestrzeni projektowanej do zagospodarowania pod budownictwo mieszkaniowe. Układ działek we wsi Wiktorów (długie i wąskie łany działek o zmiennej szerokości około 20m i do 830m długości) jest wyjątkowo niekorzystny dla tworzenia parcelacji osiedlowej. Tym bardziej, że działki w południowej części przecięte są skośnie przebiegającym rowem melioracyjnym. Tradycyjnie prowadzona parcelacja łanowa polegająca na wytyczaniu dróg równoległych do granic dzielonych działek w przypadku działek wąskich (do 20m szerokości) powoduje powstawanie działek o małej głębokości i za długich oraz niedostatecznie szerokich drogach wewnętrznych. Dlatego w projekcie planu w tym w przedłożonym do II wyłożenia wyznaczono poprzeczną drogę publiczną 6 KDD. Droga ta przecina wszystkie działki w Wiktorowie i łączy ul. Środkową w Zaborowie z ulicą Osiedlową w Wyględach. Na kilku działkach w Wiktorowie pas pod tę drogę jest już wydzielony. Funkcją tej planowanej drogi jest nie tylko zapewnienie bezpiecznego poruszania się, bezpieczeństwo przeciwpożarowe ale również umożliwienie poprowadzenia uzbrojenia dla nowych działek. Nie ma możliwości wyznaczenia racjonalnego układu komunikacyjnego z pominięciem tej drogi. Jest to jedyna droga publiczna zaprojektowana pomiędzy ul. Stołeczną, a ul. Leśną. Droga ta jest również wyznaczona w obowiązującym Studium. W miejscowym planie uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności (z ustaleń Studium) z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu dlatego nie można nie wyznaczyć na działce nr ew. 67 drogi 6KDD. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykorzystania prawa własności, a planach zagospodarowania przestrzennego między innymi obowiązkowo określa się układ komunikacyjny wraz z jego parametrami oraz klasyfikacją ulic i warunki powiązań z układem zewnętrznym. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych „ w planach zagospodarowania przestrzennego województwa i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewiduje się pod przyszłą budowę dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu

przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Ustalenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wiktorów w gminie Leszno nie wykroczyły poza granice określone w przepisach prawa,

- b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie zrezygnowania z projektowania na dz. nr ew. 67 drogi 6KDD;**
- 3) **Uwaga Nr 3-** _dotyczy drogi 6KDD zaprojektowanej na działce nr ew. 67. we wsi Wiktorów. Składający uwagę, Państwo Bogdan I Krystyna Staniccy nie zgadzają się na projektowanie drogi 6KDD na działce nr ew. 67 we wsi Wiktorów:
- a) droga 6KDD przecina wszystkie działki w Wiktorowie i łączy ul. Środkową w Zaborowie z ulicą Osiedlową w Wyględach. Na kilku działkach w Wiktorowie pas pod tę drogę jest już wydzielony. Funkcją tej planowanej drogi jest nie tylko zapewnienie bezpiecznego poruszania się, bezpieczeństwo przeciwpożarowe ale również umożliwienie prowadzenia uzbrojenia dla nowych działek. Nie ma możliwości wyznaczenia racjonalnego układu komunikacyjnego z pominięciem tej drogi. Droga 6KDD jest jedyną drogą publiczną zaprojektowaną pomiędzy ul. Stołeczną, a ul. Leśną. Droga ta jest również wyznaczona w obowiązującym Studium dlatego nie można nie wyznaczyć na działce nr ew. 67 drogi 6KDD,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie zrezygnowania z projektowania na dz. nr ew. 67 drogi 6KDD;**
- 4) **Uwaga Nr 4-** _dotyczy przeznaczenia działki nr ew. 58/24 położonej we wsi Feliksów, która w projekcie planu zawiera się w terenie 14R i na niewielkim fragmencie 35MN. Składający uwagę, Państwo Barbara i Witold Dżoń nie zgadzają się na przeznaczenie prawie całej działki nr ew. 58/24 pod uprawy rolnicze z zabudową zagrodową ponieważ fragment dz. nr ew. 58/24 położonej na terenie 35MN uniemożliwia zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
- a) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- art. 20 ust. 1 (-) „rada gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium”. W obowiązującym Studium pod zabudowę wyznaczono pas terenu o szerokości około 70m od linii rozgraniczającej drogi 6KDL. Dla takiego terenu uzyskano stosowne zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze (Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla klas III). Niemal cała działka nr ew. 58/24 jest położona na gruntach klasy III. Poza niewielkim fragmentem pozostała część działki położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie przeznaczenia całej działki nr ew. 58/24 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;**

- 5) **Uwaga Nr 5-** dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 19MN, 7KDW i 2Rn. Składający uwagę, Państwo Witold, Alicja i Aleksy Królikowscy są współwłaścicielami działki nr ew. 16/2 we wsi Wyględy:
- a) uwaga dotyczy braku zgody na projektowaną drogę 7KDW na działce 16/2 we wsi Wyględy. Droga 7KDW została wyznaczona wzdłuż rurociągu naftowego w jego pasie ochronnym. Usytuowanie tej drogi narusza powierzchnię działki nr ew. 16/2, ale nie narusza obszaru strefy zabudowy, ponieważ pas 30m od osi rurociągu nie może być zabudowany budynkami mieszkalnymi. Na działce 16/2 usytuowano budynek mieszkalny (w realizacji). Budynek ten znajduje się w północnej części działki. Z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań projektu planu na dz. nr ew. 16/2 można zlokalizować drugi budynek mieszkalny. Pod ten drugi budynek pozostaje pas kilkudziesięciu m szerokości. Układ działek we wsi Wyględy i Wiktorów, występujące zadrzewienia jak również warunki gruntowo - wodne determinują sytuowanie dróg obsługujących istniejące i projektowane do zabudowy działki. Najbardziej optymalnym korytarzem dla wyznaczenia drogi zapewniającej obsługę terenów zabudowy w tym rejonie byłby korytarz na przedłużeniu drogi na dz. nr ew. 15 we wsi Wyględy i przedłużenie jej w kierunku zachodnim do ul. Topolowej z symetrycznym poszerzeniem z terenów we wsi Wiktorów i we wsi Wyględy. Takie rozwiązanie jest niemożliwe ponieważ na dz. 16/2 został wybudowany (działka Składających uwagę) w odległości 4m od jej północnej granicy budynek mieszkalny. W tej sytuacji jedynym rozwiązaniem było poprowadzenie drogi wzdłuż rurociągu naftowego, tym bardziej, że dla obsługi tego rurociągu musi być wyznaczona droga. Dodatkowym uwarunkowaniem wyznaczenia drogi 7KDW było ograniczenie możliwości przekraczania rurociągu drogami. Droga 7KDW obsługiwać będzie działki w terenie 11MN i zapewniać dostęp z działek do dróg publicznych 5KDZ, 11KDD i 12KDD. Działka nr ew. 1, o której piszą Składający uwagę, jest działką o szerokości 2m przebiegającą pomiędzy działkami zabudowanymi i gruntami zadrzewionymi. Jej poszerzenie dla doprowadzenia do odpowiedniej szerokości w liniach rozgraniczających (minimum 10m najwęższa droga publiczna dojazdowa) wymagałoby wydzielenia jej z zabudowanych 6 działek w Wiktorowie oraz wycięcia kilkudziesięciu drzew. Poza tym droga na dz. nr ew. 1 nie obsłuży działek na terenie 11MN. Uwzględniając te uwarunkowania, po analizie w projekcie planu przedłożonym do wyłożenia wyznaczono drogę 7KDW. Droga ta przecina wszystkie działki w Wyględach. Funkcją tej planowanej drogi jest nie tylko zapewnienie bezpiecznego poruszania się, bezpieczeństwo przeciwpożarowe ale również umożliwienie poprowadzenia uzbrojenia dla nowych działek. Nie ma możliwości zaprojektowania racjonalnego układu komunikacyjnego z pominięciem tej drogi,
- b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie rezygnacji z wyznaczenia na działce nr ew. 16/2 drogi 7KDW;**

6) **Uwaga Nr 6-** dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Składający uwagę, Pan Piotr Niewęglowski:

a) uwaga dotyczy zaprojektowania układu dróg publicznych głównie na terenie 3MN. Zdaniem składającego uwagę zaproponowany równoległy układ niepublicznych dróg wewnętrznych jest wyjątkowo niekorzystny dla tworzenia parcelacji osiedlowej. Tylko regularny układ dróg poprzecznych i podłużnych zapewni bezpieczne poruszanie się, bezpieczeństwo przeciwpożarowe oraz umożliwi prowadzenie uzbrojenia. Skróci również drogę do usług oświaty, przedszkola czy przystanku autobusowego,

b) każdy plan zagospodarowania przestrzennego a także plan terenów w gminie Leszno dla wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy, Kolonia Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek musi uwzględniać wymagania „ładu przestrzennego” ale również walory ekonomiczne przestrzeni. Sporządzający plan uwzględniając spreczne wnioski, uwagi i postulaty przyjął rozwiązania kompromisowe. Rozwiązania przyjęte w planie nie wykluczają harmonijnego ukształtowania przestrzeni. Proces realizacji planu jest procesem ewolucyjnym i długotrwałym. Gmina Leszno nie może podjąć zadań ani rozpocząć działań umożliwiających jednoczesne wykupienie terenów pod wszystkie drogi, a następnie ich uzbrojenie. Przekształcanie gruntów rolnych w działki budowlane odbywa się na zasadzie dobrowolności i nie jest aktem jednej decyzji administracyjnej. Zaprojektowanie gęstej siatki ulic, odpowiadającej Składającemu uwagę wymagałoby wydzielenia terenów pod drogi i wykupienia tych terenów w określonym bardzo krótkim terminie. Zaprojektowanie układu dróg według propozycji Składającego uwagę pozostaje w sprzeczności z uwagami innych właścicieli działek w terenie 3MN, którzy żądają likwidacji wskazanej parcelacji. Nie można wprowadzić zmian, które naruszają rozwiązania planowane na działkach sąsiadów, ani projektować „dobrego” układu komunikacji na działkach sąsiadów,

c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił wniesionej uwagi;**

7) **Uwaga Nr 7-** dotyczy proponowanych podziałów na działkach nr ew. 78/2, 78/3, 86, 95 i 75 położonych w terenie 3MN. Składająca uwagę, Pani Agnieszka Świątkiewicz jest współwłaścicielką działki nr ew. 78/3:

a) uwaga dotyczy likwidacji wskazanych na rysunku planu, na dz. nr ew. 75, 87 i 79/4 dróg wewnętrznych oraz drogi na działce nr ew. 86. Jako argument Składającą uwagę podnosi, że dz. nr ew. 78/3 będzie otoczona z trzech stron drogami. Należy zwrócić uwagę, że dz. nr ew. 78/3 nie jest otoczona drogami tylko sięgaczami. Zaprojektowanie drogi w ciągu dz. nr ew. 86 i 79/4, miało na celu zaprojektowanie prawidłowej drogi dojazdowej. Projektowana droga byłaby jedyną drogą przy dz. nr ew., 78/3 ponieważ od wschodu i zachodu dz. nr ew. 78/3 graniczy z działkami, a od północy do działki 78/3 doprowadzony jest sięgacz o skomplikowanym kształcie. Działka 78/3 została wydzielona z działki nr

ew. 78. Dla terenu 3MN, dla zapewnienia minimalnej obsługi komunikacją publiczną wydzielono drogę 6KDD. Układ działek we wsi Wiktorów (długie i wąskie łany działek o zmiennej szerokości około 20m i do 830m długości) jest wyjątkowo niekorzystny dla tworzenia parcelacji osiedlowej. Tradycyjnie prowadzona parcelacja łanowa polegająca na wytyczaniu dróg równoległych do dzielonych działek w przypadku działek wąskich (do 20m szerokości) powoduje powstawanie działek o małej głębokości i za długich oraz niedostatecznie szerokich dróg wewnętrznych. Dlatego w projekcie planu przedłożonym do II wyłożenia wskazano do rozważenia scalanie działek (co najmniej po dwa pasy). zaproponowano wydzielenie drogi na dz. 75,

- b) **Wójt Gminy Leszno w części uwzględnił uwagę:** rezygnuje się ze wskazywania zasad parcelacji na działkach od nr ew. 75 w kierunku zachodnim do dz. nr ew. 66/1 włącznie,
 - c) **Wójt Gminy Leszno w części nie uwzględnił uwagi:** pozostawia się proponowany korytarz drogi na dz. nr ew. 86 ,87 i 79/4 jako sięgacz o szerokości 8m dla umożliwienia podziałów pozostałych działek. Tym bardziej, że właściciel dz. nr ew. 79/4 i 87 nie zgłosił uwag;
- 8) **Uwaga Nr 8** – dotyczy proponowanych podziałów na działkach nr ew. 78/3, 68/2, 71/4, 96, 97, 79/3, 107, 108, 89, 90, 91, 79/4, 86, 87, 85, 78/3, 78/4, 78/1, 84/2, 73, 75_łożonych w terenie 3MN we wsi Wiktorów. Składająca uwagę, Pan Adam Misorowski jest współwłaścicielem działki nr ew. 78/3:
- a) uwaga dotyczy likwidacji wskazanych na rysunku planu, na dz. nr ew. 75, 87 i 79/4 dróg wewnętrznych. Jako argument Składający uwagę podnosi, że dz. nr ew. 78/3 będzie otoczona z trzech stron drogami. Należy zwrócić uwagę, że dz. nr ew. 78/3 nie jest otoczona drogami tylko sięgaczami. Zaprojektowanie drogi w ciągu dz. nr ew. 86 i 79/4, miało na celu zaprojektowanie prawidłowej drogi dojazdowej. Projektowana droga byłaby jedyną drogą przy dz. nr ew., 78/3 ponieważ od wschodu i zachodu dz. nr ew. 78/3 graniczy z działkami, a od północy do działki 78/3 doprowadzony jest sięgacz o skomplikowanym kształcie. Działka 78/3 została wydzielona z działki nr ew. 78. Dla terenu 3MN, dla zapewnienia minimalnej obsługi komunikacją publiczną wydzielono drogę 6KDD. Układ działek we wsi Wiktorów (długie i wąskie łany działek o zmiennej szerokości około 20m i do 830m długości) jest wyjątkowo niekorzystny dla tworzenia parcelacji osiedlowej. Tradycyjnie prowadzona parcelacja łanowa polegająca na wytyczaniu dróg równoległych do dzielonych działek w przypadku działek wąskich (do 20m szerokości) powoduje powstawanie działek o małej głębokości i za długich oraz niedostatecznie szerokich dróg wewnętrznych. Dlatego w projekcie planu przedłożonym do II wyłożenia wskazano do rozważenia scalanie działek (co najmniej po dwa pasy). Najbardziej optymalnym rozwiązaniem byłoby projektowanie siatki ulic w kwartale, ale należałoby je poprowadzić od drogi 5KDD, aż do ulicy Topolowej, w tym z wykorzystaniem drogi na dz. nr ew. 86. Ponieważ z tym rozwiązaniem nie zgadzają się inni właściciele działek na rysunku planu wskazano liniami przerywanymi

nieobowiązujące orientacyjne granice podziału wewnętrznego, w tym dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków planu oraz przepisów odrębnych. Nie są to drogi które będą przedmiotem wykupu przez gminę, nie będą więc kosztowne. Na rysunku planu wskazano podziały najbardziej optymalne wg sporządzającego plan. Wrysowano je między innymi po to aby realizujący plan mógł zachować rytm dróg wewnętrznych. Podkreślić należy, że nie są to obowiązujące ustalenia planu,

- b) **Wójt Gminy Leszno w części uwzględnił uwagę:** rezygnuje się ze wskazywania zasady parcelacji na działkach od nr ew. 75 w kierunku zachodnim do dz. nr ew. 66/1 włącznie,
 - c) **Wójt Gminy Leszno w części nie uwzględnił uwagi:** nie można zaprojektować dróg poprowadzonych na wschód od drogi 5KDD. Projektowanie komunikacji na innych (cudzych) działkach nie należy do najbardziej optymalnych rozwiązań. Pozostawia się proponowany korytarz drogi na dz. nr ew. 86 ,87 i 79/4 jako sięgacz o szerokości 8m dla umożliwienia podziałów pozostałych działek. Tym bardziej, że właściciel dz. nr ew. 79/4 i 87 nie zgłosili uwag;
- 9) **Uwaga Nr 9** – dotyczy wyznaczenia w obszarze planu, na granicy wsi Wąsy i wsi Zaborówek korytarzy pod nasadzenia szpalerowe dla zachowania ciągłości zieleni dla migracji zwierząt. Składający Pan Adam Zdanowski wnosi uwagę jako Sołtys wsi Wąsy,
- a) uwaga dotyczy likwidacji oznaczenia na rysunku planu miejsc nasadzeń szpalerowych,
 - b) znakomita większość obszaru gminy Leszno znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego lub w jego otulinie. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego – obszaru Natura 2000 – Puszcza Kampinoska. Ma to istotne znaczenie dla rozwiązań przyjętych w projekcie planu, bowiem analizowany teren pełni w stosunku do w/w obiektu przyrodniczego funkcje ochronne. Jednocześnie położony jest w otoczeniu obszarów cennych przyrodniczo (dolina Łasicy, Utraty, lasy KPN). Położenie stanowi więc, o szczególnych walorach i atrakcyjności przyrodniczej i krajobrazowej terenu. Dla przyszłych użytkowników i obecnych mieszkańców uwarunkowania wynikają z uciążliwości szlaków komunikacyjnych oraz planowanych funkcji. Podstawowym **uwarunkowaniem jest, więc dbałość o obszary i obiekty przyrodnicze chronione oraz walory krajobrazowe.** Z sąsiedztwem Kampinoskiego Parku Narodowego wiąże się występowanie różnych gatunków zwierząt. Zajmują one również tereny przyległe do lasów KPN. Gatunki dużych ssaków zamieszkujących tereny Parku, korzystają także z terenów otuliny. Jednym z ważniejszych miejsc żerowania tych gatunków (oprócz terenów leśnych) są tereny otwarte (nieużytki, łąki,

zadrzewienia śródpolne, młodniki, pola uprawne itp.). Stałe przebywanie dużych ssaków na terenie na południe od drogi nr 580 jest praktycznie niemożliwe, ze względu na duże powierzchnie upraw i relatywnie niewiele zadrzewień śródpolnych. Utrudnieniem, jeśli nie uniemożliwieniem dostępu do miejsc żerowania są ogrodzenia posesji i brak zadrzewień. Na południe od drogi 580 duże ssaki pojawiają się przechodząc korytarzem ekologicznym, jaki stanowi rzeka Utrata do terenu KPN (te, którym jednak udaje się w sprzyjających warunkach przekroczyć drogę 580) i odwrotnie. Szczelna obudowa drogi 580 powoduje, że jedynym możliwym miejscem migracji zwierząt z terenów północnych na południowe jest korytarz ekologiczny prowadzący od terenu KPN przez uroczysko Klomby w kierunku południowym do korytarza Utraty. Lokalizacja tego korytarza nie jest pozbawiona mankamentów, które utrudniają zwierzętom przemieszczanie się (ogrodzenia, niewielka ilość zadrzewień śródpolnych; z wyjątkiem rejonu wsi Wąsy). Dlatego uzgodniono z Dyrekcją Kampinoskiego Parku Narodowego, stworzenie nowego fragmentu korytarza ekologicznego (na południe od uroczyska Klomby) oraz utrzymanie i wzbogacenie przyrodnicze korytarza ekologicznego łączącego Kampinoski Park Narodowy z doliną Utraty -na terenach dotychczas mniej przekształconych antropogenicznie. W obszarze planu są to tereny upraw rolnych bez zabudowy oraz tereny wzdłuż dróg wskazane do nasadzeń szpalerowych przydrożnych. Nasadzenia przydrożne są również korzystne dla gospodarki rolnej. Poprawiają stan nawodnienia, zatrzymują procesy stepowienia gleb. Najistotniejszym argumentem jest również fakt, że uzgodnione z KPN pasy zadrzewień we wsi Wąsy wskazano na gruntach najsłabszych klas. Są to grunty klasy V. Pasy do nasadzeń wskazano po obu stronach drogi 2KDL, a także wzdłuż drogi 1KDZ i innych dróg. Przy czym należy zauważyć, że nasadzenia od strony wsi Wąsy są stosunkowo największe, pomimo, że na północ od drogi 2KDL występują w przewadze gleby klas IV,

c) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił uwagi;**

10) **Uwaga Nr 10** – uwaga dotyczy ustaleń projektu planu. Wnoszący uwagę Państwo Dorota i Adam Kubiccy właściciele dz. nr ew. 104/5 a nie 105/4:

- a) Państwo Dorota i Adam Kulbiccy wnieśli następujące uwagi:
- zapisanie w §17 ust.6 - możliwości użytkowania i remontu istniejących ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - zapisanie w § 35 ust.1 pkt. 5 - możliwości użytkowania i remontu istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków),
 - zapisanie w § 42 ust.3 pkt 12 – rozszerzenie definicji obiektów malej architektury o zadaszania nad parkingami,
- b) **Wójt Gminy Leszno w części uwzględnił uwagi:**
- w § 42 ust. 1, pkt. 2 w litera b dodaje się ustalenie „lub wiaty nad miejscami parkingowymi” Wielkości powierzchni zadasznień uzależniona jest od innych uwarunkowań planu w tym powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy,

- W § 42 ust. 1 pkt. 3, lit d dodaje się ustalenie „oraz odsunięte od linii rozgraniczającej, co najmniej 2m wiaty nad miejscami parkingowymi”,

c) **Wójt Gminy Leszno w części nie uwzględnił uwagi:**

- w planie nie nakazuje się rozbierania wybudowanych ogrodzeń. Ustalenia planu dotyczą obiektów nowych. W planie nie formułuje się ustaleń nakazujących doprowadzenie do stanu planowanego. Plan stanowi „docelowy obraz” omawianego terenu i jest zbiorem warunków dla nowego zagospodarowania i nowej zabudowy,
- w planie nie nakazuje się rozbierania wybudowanych przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustalenia planu dotyczą obiektów nowych. Plan nie zawiera ustaleń nakazujących doprowadzenie do stanu planowanego. W obszarze planu znajdują się tereny KPN oraz tereny otuliny KPN. Położenie to determinuje rozstrzygnięcia projektu planu. Wiodącą funkcją na obszarze objętym planem, która warunkuje rozwój wszystkich innych funkcji w obszarze planu jest funkcja ochronna na terenach KPN i w otulinie KPN. W planie można ograniczać zagospodarowanie nieruchomości i ustalać szczególne warunki zagospodarowania w tym zakazy „jeżeli wynikają one z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody. Ochrona zasobów wodnych w otulinie KPN polega na nie dopuszczeniu do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, a odbywać się to będzie poprzez skanalizowanie obszaru objętego planem w rozdzielczym systemie kanalizacji gminnej. W okresie przejściowym plan dopuszcza zbiorniki bezodpływowe, które są bezpieczne dla jakości wód podziemnych. Taki system odprowadzenia ścieków został uzgodniony z KPN i Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska,
- wymienione w Prawie budowlanym obiekty małej architektury nie stanowią zamkniętego katalogu, jednak ich pogrupowanie, jako: obiekty kultu religijnego, obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku wykluczają zaliczenie do nich zadaszeń nad stanowiskami parkingowymi. Uwzględnienie w tym zakresie uwagi jest możliwe poprzez uzupełnienie zapisu planu odnoszącego się do warunków zagospodarowania;

11) **Uwaga Nr 11** – uwaga mieszkańców wsi Wiktorów. Państwo Elżbieta i Grzegorz Lechowscy- dz. nr ew. 102/1; Beata i Maciej Orlińscy – dz. nr ew. 104/7; Bożena i Krzysztof Herman - dz. nr ew. 104/21; Michał Herman – dz. nr ew. 104/23; Joanna i Janusz Kubiak - dz. nr ew. 104/3; Sławomir Kwiatkowski – dz. nr ew. 104/8; Stanisław Cwajda – dz. nr ew. 104/16; Robert i Katarzyna Krasuscy – dz. nr ew. 102/15; Karol i Monika Skorupscy – dz. nr ew. 103/21; Jerzy Rybak – dz. nr ew. 103/20; Piotr Krupa – dz. nr ew. 103/24, i 103/6; Piotr Łysienko – dz. nr ew. 104/11; Bożena Kwiatkowska – dz. nr ew. 104/11;

Wojciech Dawid – dz. nr ew. 104/2; Adam i Dorota Kubiccy - dz. nr ew. 104/5; Paweł Florek - dz. nr ew. 104/10; Katarzyna Brzezińska Kwiatkowska - dz. nr ew. 104/8; Maria i Janusz Szymanko – dz. nr ew. 104/12; Justyna i Grzegorz Klukowscy – dz. nr ew.109/19; Anna Baczyńska - dz. nr ew.103/2, ul. Chabrowa 8,

a) uwaga dotyczy następujących ustaleń w projekcie planu:

- §28 ust.3 pkt 2 -dot. ustaleń o zakazie wyznaczania dróg po obu stronach jednego rzędu działek. Ustalenie nie jest jednoznaczne. Dotyczy dróg istniejących i projektowanych ponieważ publiczne drogi są wyznaczone zarówno jako drogi istniejące jak i projektowane,
- §33 ust.4 - dot. lokalizacji stacji transformatorowych. Zgłaszający uwagę proponują, aby stacje transformatorowe były lokowane w terenie wydzielonych działek na potrzeby, których budować się będzie powyższe stacje,
- §36 ust.1 pkt 2 i 4 (dot. sieci i urządzeń energetycznych). Zgłaszający uwagę proponują, aby sieci i urządzenia energetyczne niezbędne dla zasilania nowoprojektowanych inwestycji były lokowane na terenie bądź w bezpośrednim sąsiedztwie działek, które będą z nich zasilane,
- § 42 ust. 2 oraz § 44 ust. 2 lit. a. Zgłaszający uwagę wnoszą o sformułowanie na potrzeby planu definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. aby w budynku mieszkalnym jednorodzinym wprowadzić ograniczenie do jednego lokalu oraz uzależnienie powierzchni działki od ilości lokali,
- § 42 ust. 2 lit c. Zgłaszający uwagę wnoszą o dopuszczenie garaży wolno stojących lub budynków gospodarczych na działkach zainwestowanych,
- § 42 ust. 3 pkt 2 lit c. Zgłaszający uwagę wnoszą o zlikwidowanie zapisu o dopuszczeniu realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- § 42 ust. 3 pkt 4 i 5. Zgłaszający uwagę wnoszą o zwiększenie powierzchni działek do 1500m² dla zabudowy wolno stojącej i dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej oraz zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 60%,
- § 42 ust. 3 pkt 10 (jest ust. 3 pkt 9). Zgłaszający uwagę wnoszą o skorygowanie przytoczonego odniesienia z 17 na 16,
- § 42 ust. 3 pkt 11 (jest ust. 3 pkt 10). Zgłaszający uwagę wnoszą o skorygowanie przytoczonego odniesienia z 18 na 17,
- § 42 ust.8 pkt 2. Zgłaszający uwagę wnoszą o uzupełnienie zapisu o ustalenie obowiązku wprowadzenia urządzeń spowalniających oraz nasadzeń przydrożnych,

- § 44 ust.3 pkt 6 lit. e. Zgłaszający uwagę wnoszą o wykluczenie dominant przestrzennych w terenie 2-MN/U,
- § 44 ust.3 pkt 9 lit. c (pkt 8 lit c). Zgłaszający uwagę wnoszą o wykreślenie terenu 2MN/U z terenów z dopuszczeniem,
- § 61 ust.5 pkt 1 lit c. Zgłaszający uwagę wnoszą o rozszerzenie zapisu o zakazie zmiany przeznaczenia gruntów innych niż leśne,
- § 61 ust. 7. Zgłaszający uwagę wnoszą o rozszerzenie zapisu o zakaz ruchu wszelkich pojazdów nie związanych z utrzymaniem gospodarki leśnej,
- §73 ust. 1 pkt 34. Zgłaszający uwagę wnoszą o uzupełnienie zapisu o ustalenie obowiązku wprowadzenia urządzeń spowalniających dla drogi 10KDD-ul. Chabrowej,
- Dot. drogi 7KDW. Zgłaszający uwagę wnoszą o zamianę funkcji drogi 7KDW- z drogi wewnętrznej na drogę publiczną i poszerzenie jej do 10m,

d) **Wójt Gminy Leszno w części uwzględnił uwagi:**

- koryguje się § 28 ust.3 pkt 2 w sposób następujący: „ 2) zakazuje się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek (należy uwzględnić również drogi publiczne)”,
- koryguje się § 42 ust. 2 lit c w sposób następujący: „garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik). Powyższe ustalenie nie dotyczy działek zainwestowanych”,
-
- w części uzupełnia się ustalenia § 42 ust. 3 pkt 2 lit c, dodając, że dotyczy to działek o szerokości poniżej 16m. Jest to zgodne ze zmienionymi przepisami Prawa budowlanego,
- wprowadza się autopoprawkę w § 42 ust. 3 pkt 9,
- wprowadza się autopoprawkę w § 42 ust. 1 pkt 10,
- zmienia się ustalenia § 44 ust.3 pkt 6 lit. e dla terenu 2-MN/U,
- zmienia się ustalenia § 44 ust.3 pkt 8 lit. c dla terenu 2-MN/U,

e) **Wójt Gminy Leszno w części nie uwzględnił uwag:**

- nie zmienia się treści §33 ust.4. Lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej ustala się w zależności od potrzeb. Pozostałe ustalenia § 33 wykluczają lokowanie min. stacji transformatorowych bez uwzględnienia negatywnego oddziaływania,

- nie zmienia się treści § 36 ust.2 i 4. Lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej ustala się w zależności od potrzeb. Jako zasadę w planie przyjęto, że sieci lokuje się „na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg” oraz ,że od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i dostępnymi dla właściwych służb eksploatacyjnych oraz jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, a także po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień z właścicielem terenu. Zmiana zapisu mogłaby doprowadzić do uniemożliwienia zasilania działek własnych osób zgłaszających uwagę w przypadku modernizacji sieci zasilającej z doprowadzeniem np. linii 15 kV z innego kierunku. wszyscy mogliby nie zgadzać się na prowadzenie sieci w drogach obok ich działek,
- nie zmienia się § 42 ust. 2 oraz § 44 ust. 2 lit. a. Definicja budynku mieszkalnego jednorodzinne jest definicją ustaloną w ustawie Prawo budowlane. Przepisy gminne mogą być wydawane wyłącznie w obrębie przepisów ustawowych i rozporządzeń. Sformułowania podane w uchwale Rady Gminy (tekst planu) nie mogą odbiegać od pojęć ustawowych,
- nie zmienia się treści § 42 ust. 3 pkt 4 i 5. W planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych aktualnie przyjęto normatywy działek oraz powierzchnie biologicznie czynne jak w uchwale,
- nie zmienia się treści § 42 ust.8 pkt 2. Realizacja urządzeń spowalniających ruch należy do zakresu organizacji ruchu na drogach i nie może być regulowana ustaleniami planu. W § 8 oraz ustalono nasadzenia szpalerowe przydrożne,
- nie zmienia się treści § 61 ust. 5 pkt 1 lit. c. Przeznaczeniem terenu jest teren lasu zagospodarowanego na cele związane z gospodarką leśną,
- ni zmienia się treści § 61 ust. 7. Zakaz ruchu pojazdów należy do zakresu organizacji ruchu na drogach i nie może być regulowana ustaleniami planu,
- nie zmienia się § 73 ust. 1 pkt 34. Zakaz ruchu pojazdów należy do zakresu organizacji ruchu na drogach i nie może być regulowana ustaleniami planu,
- nie zmienia się funkcji drogi 7KDW. Projekt planu wyłożony do wglądu publicznego ustalał dla drogi 7KDW przeznaczenie jako droga wewnętrzna. Jej szerokość na odcinku wzdłuż rurociągu naftowego wynosi 8 m. Zmiana naruszyłaby rozwiązania planowane na działkach przez, które droga 7KDW jest prowadzona;

- 12) **Uwaga Nr 12** – uwaga dotyczy działki nr ew. 58/20, która w projekcie planu zawarta jest w terenie 35MN i 14R. Składający uwagę Państwo Maria i Andrzej Gajdek wnoszą o przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN,
- a) działka nr ew. 58/20 zgodnie ze Studium w części położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i w tej części nie może być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił uwagi;**
- 13) **Uwaga Nr 13** – uwaga dotyczy działki nr ew. 58/19, która w projekcie planu zawarta jest w terenie 14R. Składająca uwagę Pani Agnieszka Gajdek wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN,
- c) działka nr ew. 58/19 zgodnie ze Studium położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - d) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił uwagi;**
- 14) **Uwaga Nr 14** – uwaga dotyczy działki nr ew. 58/18, która w projekcie planu zawarta jest w terenie 14R. Składający uwagę Pan Piotr Gajdek wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN,
- a) działka nr ew. 58/18 zgodnie ze Studium położona jest na gruntach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił uwagi;**
- 15) **Uwaga Nr 15** – uwaga dotyczy działek nr ew. 467, 199 i 200, które w projekcie planu zawarte są odpowiednio: działka 467 - w terenie 2R i działki nr ew. 199 i 200 w terenie 3R . Składający uwagę Państwo Małgorzata i Andrzej Gorzelak wnoszą o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN,
- a) działki nr ew. 467, 199 i 200 położone są na terenach rolniczych z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Na podstawie uzgodnień z KPN normatywy działki dla takiej zabudowy na terenach 1R, 2R i 3R wynosi 1ha. Na podstawie uzgodnień z KPN wprowadzono również 100m strefę bez zabudowy od granicy KPN. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (t. jedn. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220) art. 10 ust. 6 stanowi, „ Projekty studiów uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku narodowego.” W projekcie planu dopuszczona jest zabudowa, ale na warunkach w nim określonych,

b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił uwagi;**

16) **Uwaga Nr 16** – uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenów 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18Zp i 19ZP. Składający uwagę Pan Antoni Borzewski wnosi o przeznaczenie terenów ZP na tereny rolnicze bez prawa zabudowy,

a) tereny wokół cmentarza pełnią funkcje strefy izolacyjnej od cmentarza a także ochronnej ujęcia wody Feliksów i są przeznaczone pod zieleń urządzoną- park wiejski,

b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił uwagi.**

2. Uwagi złożone po terminie. W zakresie uwag nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Leszno, Rada Gminy Leszno postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1) **Uwaga Nr 1-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 3MN. Składająca uwagę, Państwo Anita i Tomasz Wlazło są właścicielami dz. nr ew. 78/2 w Wiktorowie:

a) Państwo Anita i Tomasz Wlazło wnoszą o likwidację propozycji parcelacji i dróg wewnętrznych, niepublicznych wokół Ich działki, a wskazanych na rysunku planu do ewentualnego wydzielenia na dz. nr ew. 86 i 79/4. Jako argument Składający uwagę podnoszą, że dz. nr ew. 78/2 będzie otoczona z trzech stron drogami. Należy zwrócić uwagę, że dz. nr ew. 78/2 od zachodu przylegałaby do drogi na dz. nr ew. 75 ale od wschodu przylega do działki nr ew. 78/3, a od południa zaplanowano sięgacz. Poza tym w planie ustalono zapis w treści: „zakazuje się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek.” W rzędzie podzielonych działek 78, 79, drogę zaproponowano tylko z jednej strony rzędu działek. Zaprojektowanie sięgacza w ciągu dz. nr ew. 86 i 79/4, zapewni korzystniejsze połączenie lokalne z ul. Topolową. Działka 78/2 została wydzielona z działki nr ew. 78. Dla terenu 3MN, dla zapewnienia minimalnej obsługi komunikacją publiczną wydzielono drogę 6KDD. Układ działek we wsi Wiktorów (długie i wąskie łąny działek o zmiennej szerokości około 20m i do 830m

długości) jest wyjątkowo niekorzystny dla tworzenia parcelacji osiedlowej. Tradycyjnie prowadzona parcelacja łąnowa polegająca na wytyczaniu dróg równoległych do dzielonych działek w przypadku działek wąskich (do 20m szerokości) powoduje powstawanie działek wąskich, o małej głębokości, a także za długich oraz niedostatecznie szerokich dróg wewnętrznych. Dlatego w projekcie planu przedłożonym do II wyłożenia wskazano do rozważenia scalanie działek (co najmniej po dwa pasy) oraz wydzielenie drogi na dz. 75. Składający uwagę wnoszą o wyłączenie rejonu ul. Topolowej z uchwalania,

- b) **Wójt Gminy Leszno w części nie uwzględnił uwagi:** pozostawia się proponowany korytarz drogi na dz. nr ew. 86, 87 i 79/4 jako sięgacz o szerokości 8m dla umożliwienia podziałów pozostałych działek, tym bardziej, że właściciele dz. nr ew. 79/4 i 87 nie zgłosili uwag do planu wyłożonego,
- c) **Wójt Gminy Leszno w części uwzględnił uwagę:** Uwzględnia się uwagę i likwiduje się oznaczenia niepublicznych dróg wewnętrznych na części terenu 3MN od dz. 75 do dz. nr ew. 61/1. Projekt planu był dwukrotnie wykładany do wglądu mieszkańców. Powiadomiono o wyłożeniu w sposób przewidziany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (prasa, ogłoszenie, Biuletyn Informacji Publicznej na stronie Gminy Leszno), w tym także w trybie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Powiadomiono również sołtysów. Nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu zorganizowano dwukrotnie dyskusję publiczną;

2) **Uwaga Nr 2-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 1MN/U. Składający uwagę, BUD-Rem Pan Andrzej Więckowski jest właścicielem działki nr ew. 55 w Wiktorowie:

- a) Pan Andrzej Więckowski wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr ew. 55 z terenu 1MN/U na teren usługowo-przemysłowy. Działka nr ew. 55 stanowi część terenu przedsiębiorstwa, które zajmuje sąsiednią działkę położoną w Zaborowie,
- b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił uwagi:** działka nr ew. 55 położona jest na terenie, który we Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W planie zapisano, że „do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów, w tym zabudowy zagrodowej, z prawem do obudowy, przebudowy, remontu”;

- 3) **Uwaga Nr 3-** _dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenach 11MN/U, 29KDD, 18MN, 14KDL, 5KDG, 19MN/U, 21MN/U, 53MN, 32KDD, 52MN. Składający uwagę, Pan Andrzej Dutkiewicz jest właścicielem działki nr ew. 102 we wsi Wyględy:
- a) Pan Andrzej Dutkiewicz wnosi o zmianę kąta skrzyżowania drogi 5KDG z drogą 14KDL i przesunięcie drogi 5 KDL na inną działkę . Działka nr ew. 102 jest działką wąską o szerokości około 13m i długości ponad 900m. Ze względu na ukośny układ działek działka nr ew. 102 w projekcie planu jest położona na terenach o różnym przeznaczeniu. Działka przecinana jest również kilkoma drogami,
 - b) **Wójt Gminy Leszno nie uwzględnił uwagi:** działka nr ew. 102 przecinana jest kilkoma drogami, które według orientacyjnego pomiaru zajmują nie więcej niż 1400m². Jeżeli działka przeznaczona byłaby na całej długości pod jeden rodzaj zabudowy i dla obsługi tej zabudowy należałoby wyznaczyć pas terenu o minimalnej szerokości 4m to pod komunikację należałoby przeznaczyć ponad 3000m² z jej powierzchni. Jak wyjaśnił Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie – „zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy wymaga wytworzenia siatki ulicznej właściwej dla struktury zurbanizowanej, - ponadto drogi lokalne mogą tworzyć z drogą 5KDG skrzyżowania wyłącznie pod kątem zbliżonym do kąta prostego stąd nie jest możliwe zachowanie istniejącego przebiegu ul. Topolowej (15KDL). W podobnej sytuacji kilkakrotnego rozcięcia działek są wszystkie działki przecinane drogą 5KDG z którą krzyżują się drogi lokalne. Zmiana przebiegu drogi 14KDL mogłaby się odbywać tylko kosztem działki sąsiedniej nr ew. 106 (a nie 108 jak zostało zapisane w piśmie MZDW). Wprowadzone zmiany naruszyłyby rozwiązania planowane na działkach sąsiadów, a w niewielkim stopniu poprawiły sytuację dz. nr ew. 102.