

**UCHWAŁA NR ...../2008**  
**RADY GMINY LESZNO**  
**z dnia ..... 2008 r.**

**w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Powązki oraz części wsi Korfowe, Marianów, Szymanówek, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)<sup>1</sup> oraz art. 27 w związku z art. 14 ust. 1, ust. 2, ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)<sup>2</sup> na wniosek Wójta Gminy Leszno, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały określonych w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny wsi Powązki oraz tereny stanowiące części wsi: Korfowe, Szymanówek, Marianów, Wilkowa Wieś i Wilków w gminie Leszno, zwanego dalej planem miejscowym, który będzie stanowić zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Powązki i Wilkowa Wieś uchwalonego uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 9 października 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 308, poz. 8134 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków uchwalonego uchwałą Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2007r. Nr 95, poz. 2326.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części Gminy Leszno, którego granice wyznaczają:
  - 1) na terenie wsi Korfowe od południa, zachodu i północy: granica administracyjna wsi Korfowe wspólna z granicą administracyjną gmin Leszno i Kampinos, południowa granica działki nr ew. 88 z wyłączeniem działek nr ew. 89, 101 i 106, następnie od narożnika dz. nr ew. 112 północna granica dz. nr ew. 114 oraz południowa i wschodnia granica dz. nr ew. 132;
  - 2) na terenie wsi Szymanówek od północy, wschodu i południowego wschodu: granica na przedłużeniu granic dz. nr ew. 96 i 28, północna granica dz. nr ew. 28, wschodnia granica dz. nr ew. 118, południowo-wschodnia i południowa granica administracyjna wsi Szymanówek wspólna z granicą administracyjną wsi Marianów;
  - 3) na terenie wsi Marianów, od wschodu i południa: wschodnia granica dz. nr ew. 21, południowa granica administracyjna wsi Marianów wspólna z granicą administracyjną wsi Powązki;

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1192, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127 poz. 880

- 4) na terenie wsi Powązki, od wschodu i południa: wschodnia i południowa granica administracyjna wsi Powązki wspólna z granicą administracyjną wsi Grądy;
  - 5) na terenie wsi Wilków, od wschodu i południa: wschodnia granica administracyjna wsi Wilków wspólna z granicą administracyjną wsi Grądy, oś drogi wojewódzkiej nr 580 na dz. nr ew. 9;
  - 6) na terenie wsi Wilkowa Wieś, od południa i zachodu: oś drogi wojewódzkiej nr 580 na dz. nr ew. 46, następnie zachodnia granica administracyjna wsi Wilkowa Wieś wspólna z granicą administracyjną Gmin Leszno i Kampinos;
  - 7) na terenie wsi Powązki, od południa i zachodu: granica administracyjna wsi Powązki wspólna z granicą administracyjną Gmin Leszno i Kampinos.
2. Granica obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 oznaczona jest na załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
  3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno części wsi Korfowe, Powązki i Wilkowa Wieś uchwalonego uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Gminy Leszno dnia 9 października 2002 r. oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków uchwalonego uchwałą Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007 r. i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

### **§ 3.**

Przedmiotem planu miejscowego, sporządzonego w skali 1:2000, jest przeznaczenie terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy w zakresie wyszczególnionym w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), a także, w zależności od potrzeb, w zakresie wyszczególnionym art. 15 ust. 3 ww. ustawy.

### **§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

### **§ 5.**

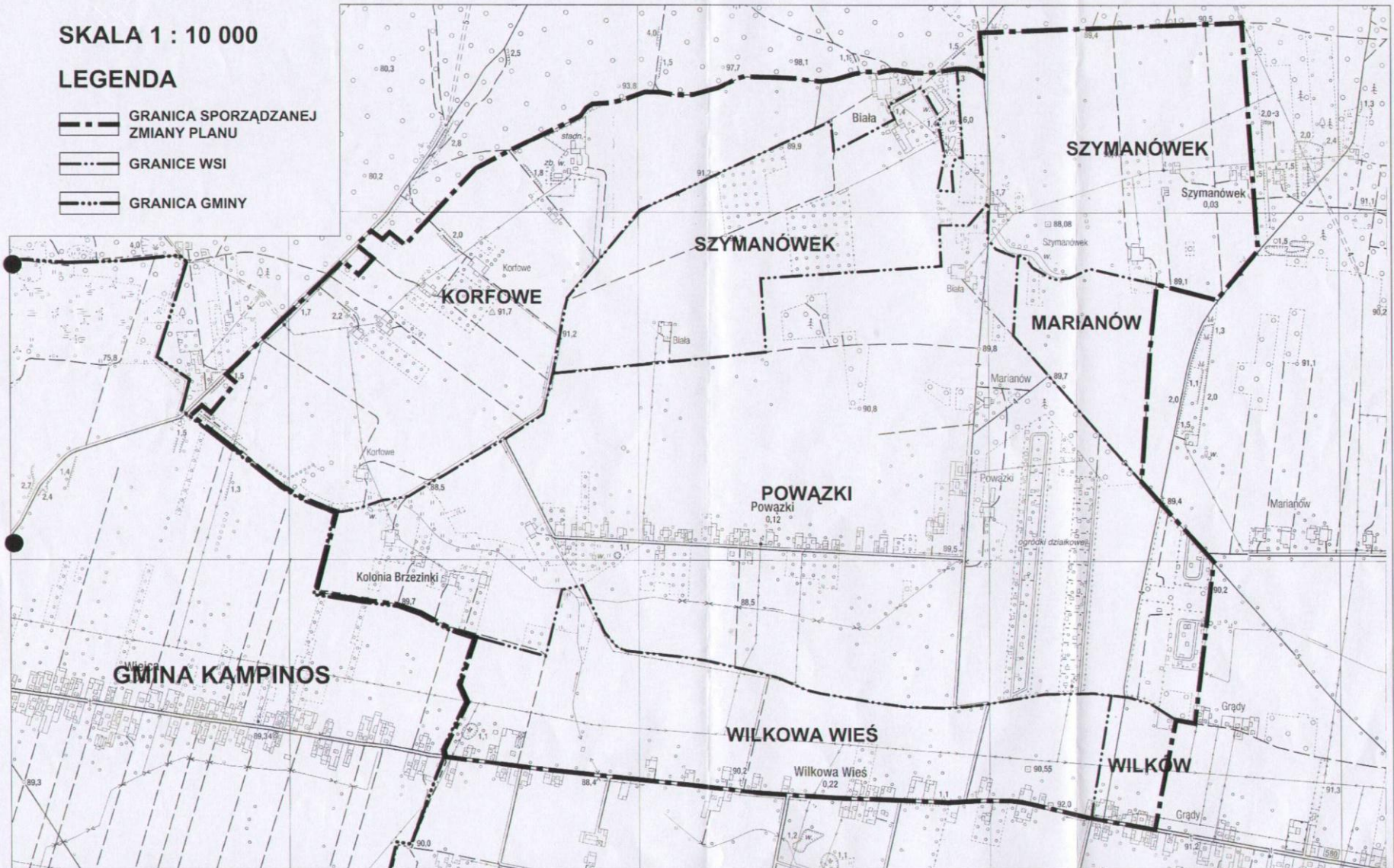
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

SKALA 1 : 10 000

LEGENDA

-  GRANICA SPORZĄDZANEJ ZMIANY PLANU
-  GRANICE WSI
-  GRANICA GMINY



## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego we wsi Korfowe, Powązki i Wilkowa Wieś uchwalonego uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Gminy Leszno dnia 9 października 2002 r. oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków uchwalonego uchwałą Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007 r. i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno.

### I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

1. Analizowany obszar położony jest w zachodniej części Gminy Leszno i obejmuje tereny położone po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 580 na granicy Gminy Leszno i Gminy Kampinos. Granice obszaru wyznaczają:
  - 1) na terenie wsi Korfowe od południa, zachodu i północy: granica administracyjna wsi Korfowe wspólna z granicą administracyjną gmin Leszno i Kampinos, południowa granica działki nr ew. 88 z wyłączeniem działek nr ew. 89, 101 i 106, następnie od narożnika dz. nr ew. 112 północna granica dz. nr ew. 114 oraz południowa i wschodnia granica dz. nr ew. 132,
  - 2) na terenie wsi Szymanówek od północy, wschodu i południowego wschodu: granica na przedłużeniu granic dz. nr ew. 96 i 28, północna granica dz. nr ew. 28, wschodnia granica dz. nr ew. 118, południowo-wschodnia i południowa granica administracyjna wsi Szymanówek wspólna z granicą administracyjną wsi Marianów;
  - 3) na terenie wsi Marianów, od wschodu i południa: wschodnia granica dz. nr ew. 21, południowa granica administracyjna wsi Marianów wspólna z granicą administracyjną wsi Powązki;
  - 4) na terenie wsi Powązki, od wschodu i południa: wschodnia i południowa granica administracyjna wsi Powązki wspólna z granicą administracyjną wsi Grądy;
  - 5) na terenie wsi Wilków, od wschodu i południa: wschodnia granica administracyjna wsi Wilków wspólna z granicą administracyjną wsi Grądy, oś drogi wojewódzkiej nr 580 na dz. nr ew. 9;
  - 6) na terenie wsi Wilkowa Wieś, od południa i zachodu: oś drogi wojewódzkiej nr 580 na dz. nr ew. 46, następnie zachodnia granica administracyjna wsi Wilkowa Wieś wspólna z granicą administracyjną Gmin Leszno i Kampinos;
  - 7) na terenie wsi Powązki, od południa i zachodu: granica administracyjna wsi Powązki wspólna z granicą administracyjną Gmin Leszno i Kampinos.
2. W obszar planu zostały włączone następujące tereny:
  - 1) objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego we wsi Korfowe, Powązki i Wilkowa Wieś uchwalonego uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 9 października 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 308, poz. 8134,

- 2) objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego we wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków uchwalonego uchwałą Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2007r. Nr 95, poz. 2326,
- 3) oraz działki położone w obszarze ww. planów, ale nie objęte żadnym planem miejscowym.

## II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU

W analizowanym obszarze można wydzielić strefy wyróżniające się pod względem stanu zagospodarowania. Pas pofałdowań wydmowych wzdłuż granicy z Kampinoskim Parkiem Narodowym użytkowany rolniczo z zadrzewieniami śródpolnymi wsi Korfowe i Szymanówek, z ogrodami działkowymi we wsi Powązki oraz podzielone i urbanizowane grunty we wsiach Marianów, Powązki, Wilkowa Wieś i Wilków, o dominującej funkcji mieszkaniowej. W celu ochrony walorów środowiska i przyrody obszaru zadaniem planu będzie określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym także zakazów zabudowy.

## III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obecnie w obszarze wyznaczonym do sporządzenia planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 9 października 2002 r. dla części wsi Korfowe, Powązki i Wilkowa Wieś oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007r. dla części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków.

Zgodnie z ww. planami tereny przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, pod ogrody działkowe oraz grunty rolne i leśne.

## IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

W związku z pozytywnym rozpatrzeniem przez Wójta Gminy, wniosków złożonych przez właścicieli działek objętych niniejszą zmianą oraz potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i budowy dróg stwierdza się konieczność rozpoczęcia procedury sporządzania zmiany planów miejscowych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. , Nr 80, poz. 717 ze zm.).

## V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, uchwalone Uchwałą Nr XXVIII/208/01 Rady Gminy Leszno z dnia 21 września 2001 r., wskazano zasięg terenów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej kolejności wskazano wszystkie dotychczasowe „tereny budowlane” (tj. tereny przeznaczone pod zabudowę, w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno) oraz tereny objęte uchwałami Rady Gminy Leszno o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych. Obszar do sporządzenia planu był objęty takimi uchwałami.



2. Obszar wyznaczony do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno w części pod zainwestowanie położony jest na gruntach dla których uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze min. do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno dnia 26 marca 1993 r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 7 poz. 81 z dnia 20 maja 1993 r. oraz do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: uchwalonego uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 9 października 2002 r. dla części wsi Korfowe, Powązki i Wilkowa Wieś oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007r. dla części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków, które są planowane do zmiany.

3. Zgodnie z następującymi ustaleniami Studium:

„p. 5. Wskazane w studium charakterystyczne funkcje dla poszczególnych terenów należy traktować jako preferowane funkcje wyznaczone na podstawie wieloaspektowych uwarunkowań. Szczegółowy sposób zagospodarowania będzie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ granice poszczególnych obszarów zostaną precyzyjnie określone i wytyczone w planach miejscowych, jako kryteria określenia preferowanych założonych w studium funkcji przyjęto:

- a) uwzględnienie uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
- b) ochronę rolniczych przestrzeni produkcyjnych,
- c) uwzględnienie dotychczasowego zainwestowania,
- d) uwzględnienie pożądanых społecznie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- e) uwzględnienie dotychczasowych przesądzeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego o lokowaniu w obszarze gminy obiektów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w skali powiatu, województwa i kraju,
- f) uwzględnienie stanu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, kanalizacji, wodociągów i dróg,
- g) uwzględnienie istniejących i możliwych do rozwoju powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
- h) uwzględnienie praw dysponowania terenami w aspekcie możliwości nieodpłatnego przejęcia gruntów na cele komunalne.”

## VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- potrzeb inwestycyjnych z zakresu funkcji usług,
- uwarunkowań stanu istniejącego,
- uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej oraz zachowania funkcji rolniczej określonych w Studium – rysunek nr 18,

jak również w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

Realizując ustalenia polityki przestrzennej przyjętej w Studium i mając na uwadze ograniczenie skutków finansowych dla budżetu gminy z tytułu uchwalenia planów uznaje się za celowe, a nawet niezbędne sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenów. Przyjmując ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój za podstawę działań gminy, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na skuteczną ochronę terenów rolniczych, ochronę walorów przyrodniczych obszaru położonego w otulinie KPN oraz usprawni procedury budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, przy jednoczesnym łagodzeniu konfliktów, wynikających ze sprzecznych interesów różnych podmiotów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest niezbędnym instrumentem służącym kompleksowemu i racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią.

## VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

### Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy

### Zakres merytoryczny

Projekt zmiany planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz odpowiednio do zakresu zmiany planu z uwzględnieniem stosownych zapisów z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

### Zakres prac

Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne wykonane w 2007 r. Odpowiednio do zakresu zmiany planu należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

### Materiały geodezyjne:

Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej (14, 15, 18,19, 20, 23, 24, 25 N<sub>3-4</sub> W<sub>17-18</sub>; 11, 16, 17, 21 N<sub>3-4</sub> W<sub>15-16</sub>; 03, 04, 05, 09, 10 N<sub>1-2</sub> W<sub>17-18</sub>; 01, 06 N<sub>1-2</sub> W<sub>15-16</sub>).

## UZASADNIENIE

1. Dla obszaru obejmującego części terenów wsi Korfowe, Powązki i Wilkowa Wieś w gminie Leszno został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten uchwalony uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 9 października 2002 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 308, poz. 8134, stosownie do art. 87 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ww. plan miejscowy jest planem obowiązującym.
2. Dla obszaru obejmującego części terenów wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków w gminie Leszno został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten uchwalony uchwałą Nr VII/30/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 22 lutego 2007r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2007r. Nr 95, poz. 2326, sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest planem obowiązującym.
4. Plany te obejmują uzupełniające się fragmenty wsi, ale nie obejmują wszystkich działek. Podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Korfowe, Powązki i Wilkowa Wieś, na wniosek właścicieli, wyłączono ich działki z obszaru planu lub pozostawiono jako użytki rolne. Mozaikowość obszaru planu oraz przeznaczenia utrudnia zabudowę poszczególnych działek oraz proces inwestowania, zwłaszcza realizację sieci infrastruktury technicznej i budowę dróg.
5. W celu usprawnienia inwestowania, oraz uwzględniając wnioski złożone przez właścicieli działek objętych ww. planami uznaje się za konieczne przystąpienie do przeprowadzenia zmiany tych planów i sporządzenia jednego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Powązki, części wsi Korfowe, Marianów, Szymanówek, Wilkowa Wieś i Wilków, z wyłączeniem tych fragmentów wsi Korfowe, Marianów i Szymanówek, które położone są w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego.

Objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego kolejnych miejscowości pasma urbanizowanego gminy Leszno pozwoli na harmonijne planowanie rozwoju infrastruktury i komunikacji.