

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B

Na podstawie art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B.**

§ 2.

1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które oznaczono na załączniku graficznym do uchwały, przebiegają:
 - 1) **od północy** – zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 1083 (przy granicy z północną granicą drogi nr 580) południową granicą tej działki do jej południowo-wschodniego narożnika, następnie prostopadle na południe do osi drogi nr 580 i dalej w kierunku wschodnim osi drogi do wschodniej granicy działki ew. nr 408/4;
 - 2) **od wschodu** – w kierunku południowym granicą obrębu ewidencyjnego Leszno, do punktu na tej granicy stanowiącego przedłużenie granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb na działce ew. nr 777/1;
 - 3) **od południa** – do wschodniej granicy działki ew. nr 777/1 i dalej granicą pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb do wschodniej granicy działki ew. nr 746/7, wschodnią i południową granicą tej działki, przez działkę ew. nr 745/11 do wschodniej granicy działki ew. nr 745/15, wschodnią i południową granicą tej działki, wschodnią, północną i zachodnią granicą działki ew. nr 742/5, do granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb i dalej w kierunku zachodnim tą granicą do wschodniej granicy działki ew. nr 1140/3, następnie wschodnią i południową granicą tej działki i dalej, przez działkę nr 715, północnymi granicami działek ew. nr 714/6, 714/4, 712/2, 710/1, 663/2, 670/1, 671/2, 671/1, 674/16, dalej na południe wschodnimi granicami działek ew. nr 675/27 i 675/35, na zachód południowymi granicami działek ew. nr 675/35, 675/33, 675/22, 675/24, 675/13, 675/11, na południe wschodnią granicą działki ew. nr 676/1 do granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb i na wschód tą granicą oraz na jej przedłużeniu do granicy między konturami klasyfikacyjnymi BrRIVa oraz RIIIb i RIVa do zachodniej granicy działki ew. nr 676/1, na południe tą granicą do granicy obrębu ewidencyjnego Leszno i w kierunku zachodnim po tej granicy a następnie po granicy działki ew. nr 681/1 do jej zachodniego narożnika;
 - 4) **od zachodu** – na północny-wschód południowymi granicami działek ew. nr 652/12 i 652/24 i na ich przedłużeniu, przez działkę ew. nr 681/1, do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 680/1 i dalej na północ zachodnią granicą tej działki, następnie północnymi granicami działek ew. nr 681/1, 653/1 i 652/1 do punktu stanowiącego rzut prostopadły południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 1083 na północną granicę działki ew. nr 652/1.

2. Granice obszaru do objęcia planem miejscowym przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

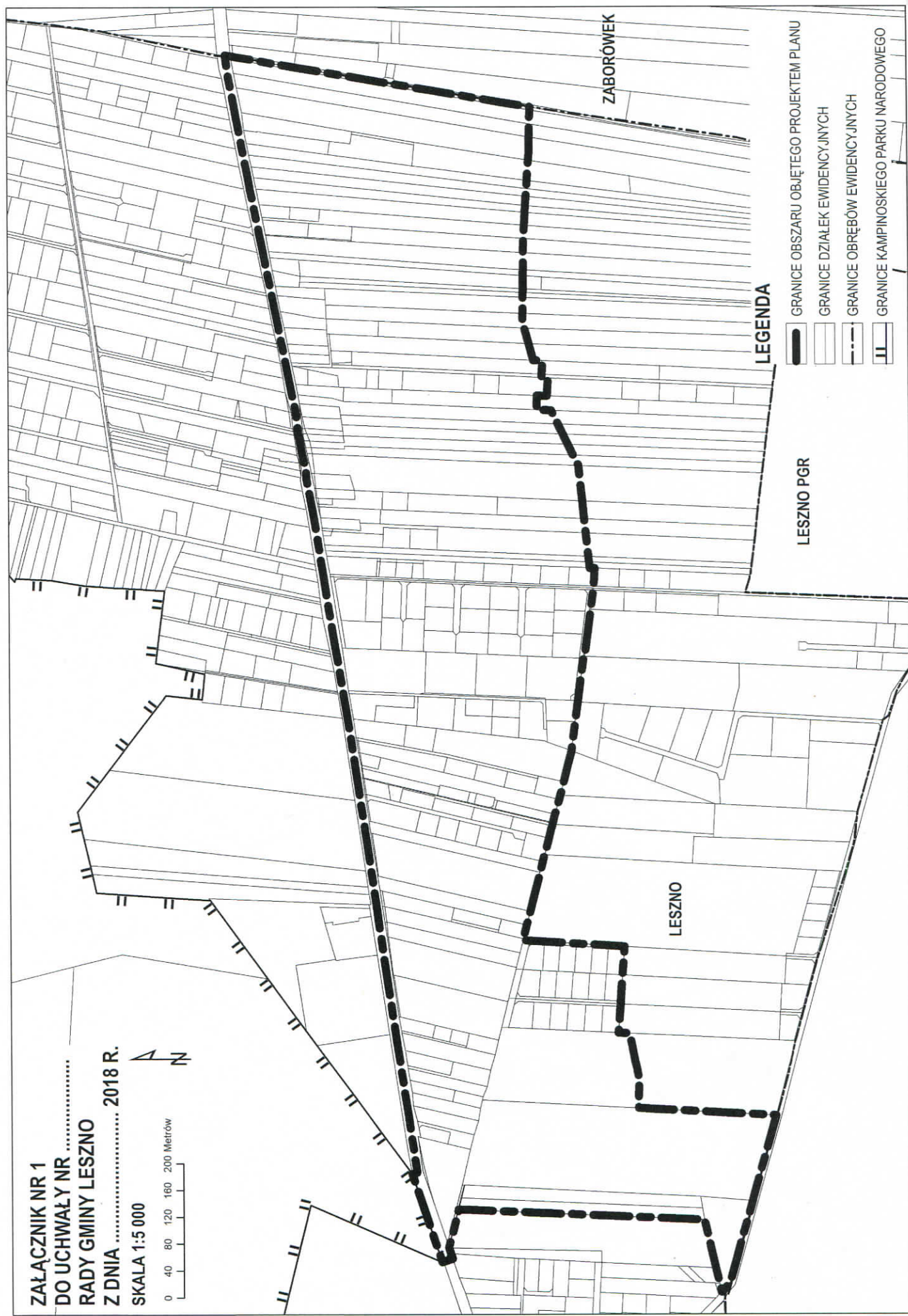
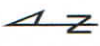
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 5.





Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
Wa 2779
Halina Dąb...

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY LESZNO
Z DNIA 2018 R.
SKALA 1:5 000



LEGENDA

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

LESZNO PGR

ZABORÓWEK

LESZNO

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B** oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizą objęto obszar o powierzchni ok. 63,3 ha położony we wsi Leszno, którego granice przebiegają:

- 1) **od północy** – zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 1083 (przy granicy z północną granicą drogi nr 580) południową granicą tej działki do jej południowo-wschodniego narożnika, następnie prostopadłe na południe do osi drogi nr 580 i dalej w kierunku wschodnim osią drogi do wschodniej granicy działki ew. nr 408/4;
- 2) **od wschodu** – w kierunku południowym granicą obrębu ewidencyjnego Leszno, do punktu na tej granicy stanowiącego przedłużenie granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb na działce ew. nr 777/1;
- 3) **od południa** – do wschodniej granicy działki ew. nr 777/1 i dalej granicą pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb do wschodniej granicy działki ew. nr 746/7, wschodnią i południową granicą tej działki, przez działkę ew. nr 745/11 do wschodniej granicy działki ew. nr 745/15, wschodnią i południową granicą tej działki, wschodnią, północną i zachodnią granicą działki ew. nr 742/5, do granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb i dalej w kierunku zachodnim tą granicą do wschodniej granicy działki ew. nr 1140/3, następnie wschodnią i południową granicą tej działki i dalej, przez działkę nr 715, północnymi granicami działek ew. nr 714/6, 714/4, 712/2, 710/1, 663/2, 670/1, 671/2, 671/1, 674/16, dalej na południe wschodnimi granicami działek ew. nr 675/27 i 675/35, na zachód południowymi granicami działek ew. nr 675/35, 675/33, 675/22, 675/24, 675/13, 675/11, na południe wschodnią granicą działki ew. nr 676/1 do granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb i na wschód tą granicą oraz na jej przedłużeniu do granicy między konturami klasyfikacyjnymi BrRIVa oraz RIIIb i RIVa do zachodniej granicy działki ew. nr 676/1, na południe tą granicą do granicy obrębu ewidencyjnego Leszno i w kierunku zachodnim po tej granicy a następnie po granicy działki ew. nr 681/1 do jej zachodniego narożnika;
- 4) **od zachodu** – na północny-wschód południowymi granicami działek ew. nr 652/12 i 652/24 i na ich przedłużeniu, przez działkę ew. nr 681/1, do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 680/1 i dalej na północ zachodnią granicą tej działki, następnie północnymi granicami działek ew. nr 681/1, 653/1 i 652/1 do punktu stanowiącego rzut prostopadły południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 1083 na północną granicę działki ew. nr 652/1.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar stanowi niezabudowane tereny rolne oraz tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar do objęcia projektem planu jest częściowo objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XVII/120/00 z dnia 27 lipca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno (Dz. U. woj. maz. Nr 135, poz. 1282 z dnia 10 listopada 2000 r.).

Zgodnie z zapisami obowiązującego planu, obszar w jego granicach przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz tereny komunikacji.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) w celu ustalenia projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjęte Uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje pod:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Dla obszarów MN Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- na terenie MN.6 również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- wbudowane usługi towarzyszące,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenów MN.1, MN.2, MN.4 i MN.6: 8,5 m,
- dla terenów MN.3 i MN.5: 10,5 m,
 - minimalna powierzchnia działki:
- dla terenów MN.1:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.2 i MN.3:
 - 1500 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 750 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.4:
 - 800 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.5: 750 m²,
- dla terenów MN.6:
 - 1000 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - 750 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - 500 m² dla zabudowy w układzie szeregowym,
 - parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m².

3. Dla obszarów MNU Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- na terenach MNU.2 i MNU.3 również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej,
- usługi wbudowane lub w oddzielnych budynkach,
- zieleń ogólnodostępna, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw,
- garaże, budynki gospodarcze, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- zachowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla terenów MNU.1 i MNU.3:
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 20% dla zabudowy usługowej,
 - dla terenów MNU.2:
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 20% dla zabudowy usługowej,

- maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów MNU.1 i MNU.3:
 - 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 70% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 80% dla zabudowy usługowej,
 - dla terenów MNU.2:
 - 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 80% dla zabudowy usługowej,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenów MNU.1:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
 - dla zabudowy usługowej:
 - 2000 m²,
 - dla terenów MNU.2:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
 - dla terenów MNU.3: 300 m²,
 - parametry dotyczące usług:
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 150 m²,
 - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 500 m².
4. Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno pod zainwestowanie położony jest na gruntach rolnych klas III-VI. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) grunty rolne klas IV-VI nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Ewentualne przeznaczenie gruntów rolnych klasy III pod zainwestowanie wymagać będzie uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych oraz uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych, rozwój gospodarczy terenu, wnioski właścicieli gruntów oraz położenie terenu stanowi o zasadności podjęcia uchwały.

2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy.

Zakres merytoryczny

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń w projekcie planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.).

Zakres prac

Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane Opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla gminy Leszno. Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Materiały geodezyjne

Odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony rysunek planu. Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:1000 lub 1:2000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej gminy Leszno.

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

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B

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

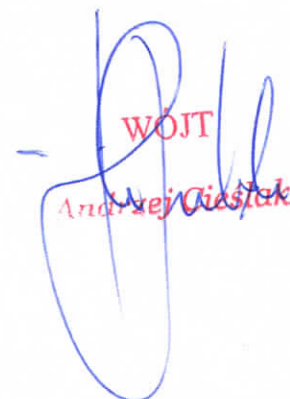
Obszar do objęcia planem stanowi tereny rolne oraz zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Obszar do objęcia projektem planu jest częściowo objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XVII/120/00 z dnia 27 lipca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno (Dz. U. woj. maz. Nr 135, poz. 1282 z dnia 10 listopada 2000 r.).

Celem sporządzanego planu będzie określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno.


WOJT
Andrzej Ciesiak