

Projekt

z dnia 18 września 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNO**

z dnia 2015 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julinek w Gminie Leszno

Na podstawie art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania dla części wsi Julinek w Gminie Leszno.**

§ 2. 1. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, które oznaczono na załączniku graficznym do uchwały literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A, przebiegają:

- 1) **od północy** – po północnych granicach dz. ew. nr 1/1, 2 i 3 z obr. Julinek;
- 2) **od wschodu** – po wschodniej granicy dz. ew. nr 3 z obr. Julinek;
- 3) **od południa** – po południowych granicach dz. ew. nr 3, 2 i 1/1 z obr. Julinek;
- 4) **od zachodu** – po zachodniej granicy dz. ew. nr 1/1 z obr. Julinek.

2. Granice obszaru objętego projektem planu przedstawione są na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmie 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Lesław Kuczyński

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY LESZNO
Z DNIA 2015 R.
SKALA 1:4000**

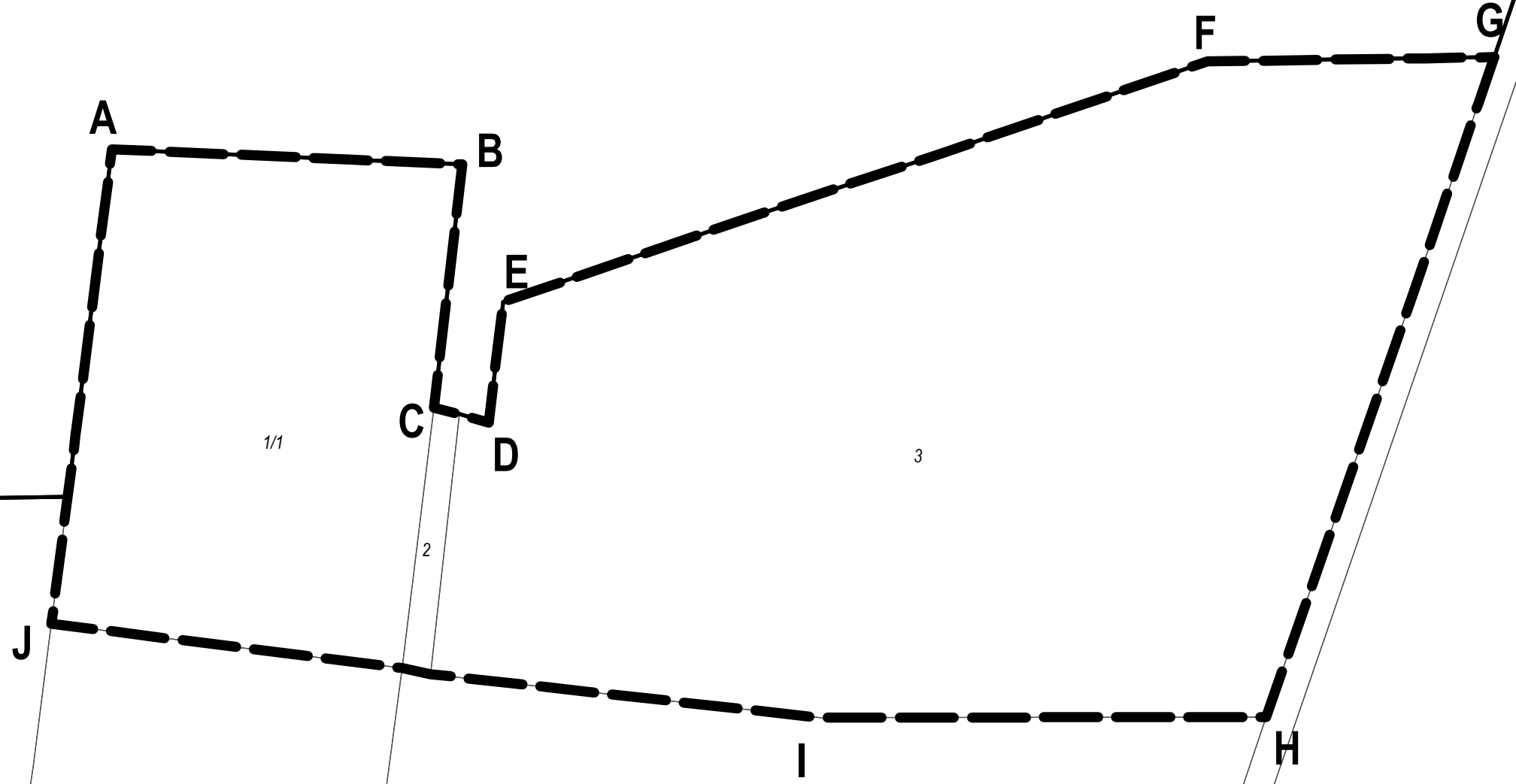
0 50 100 150 Metrów






400

KĘPIASTE

248/2 249 250 251 252 253 254 255 258 259 260



LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
-  GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
-  GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

UZASADNIENIE

w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julinek w Gminie Leszno

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

Planem obejmuje się część wsi Julinek obejmującą dawną bazę cyrkową.

Obszar do objęcia projektem planu nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 dla części wsi Julinek w Gminie Leszno oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julinek w Gminie Leszno** 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. 33,8 ha położony we wsi Julinek, którego granice przebiegają:

- 1) **od północy** – po północnych granicach dz. ew. nr 1/1, 2 i 3 z obr. Julinek;
- 2) **od wschodu** – po wschodniej granicy dz. ew. nr 3 z obr. Julinek;
- 3) **od południa** – po południowych granicach dz. ew. nr 3, 2 i 1/1 z obr. Julinek;
- 4) **od zachodu** – po zachodniej granicy dz. ew. nr 1/1 z obr. Julinek.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar stanowi teren dawnej bazy cyrkowej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar do objęcia projektem planu nie posiada w tej chwili obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Julinek w Gminie Leszno**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w celu ustalenia projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno uchwalone Uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., teren wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje pod:
UT.3 – tereny usług turystyki i usług sportu
UT.4 – tereny usług turystyki i usług sportu,
2. Dla obszarów UT Studium ustala:
Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu
 - usługi turystyki, sportu i rekreacji, w szczególności: hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjne, szkoleniowe i edukacyjne, centra sportu i rehabilitacji itp.
 - na terenie UT.4 zakaz zabudowy kubaturowej,
 - zieleń ogólnodostępna, zbiorniki wodne,
 - urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- drobne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, w szczególności: usługi gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa itp.,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- wbudowana funkcja mieszkaniowa,
- funkcje uzupełniające związane z funkcją podstawową, takie jak zaplecze warsztatowo-magazynowe, parkingi turystyczne.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 50% dla terenów UT.3 i UT.4,
- maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 30% dla terenów UT.3,
 - 10% dla terenów UT.4.
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,5 m dla terenów UT.1 i UT.3,
 - 8,5 m dla terenów UT.2 i UT.4,
 - na terenie UT.3 dopuszcza się dominantę (obiekt budowlany) – której wysokość i lokalizacja określona zostanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 150 m²,

Wytyczne do planów miejscowych:

- wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z rozdziałem III.4.

3. 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 B, Bi, N, RVI, PsVI, LsV i LsVI. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.) grunty rolne klas VI nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, natomiast przeznaczenie gruntów leśnych pod zainwestowanie wymagać będzie uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nieleśne.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA PLANU

1. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych oraz uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. Zmiana uwarunkowań ekonomicznych, rozwój gospodarczy terenu, wnioski właścicieli gruntów oraz położenie terenu stanowi o zasadności podjęcia uchwały.
2. Należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu weryfikacji projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

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 2015 r., poz. 199 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 2013 r., poz. 1235 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, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej gminy Leszno..