

**Projekt**

z dnia 21 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 Łubiec i Kępiaste 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 Łubiec i Kępiaste 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-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-AA-AB-AC-AD-AE-AF-AG-AH-AI-AJ-AK-AL-AM-AN-AO-AP-AR-AS-AT-AU-AV-A, przebiegają:

- 1) **od północy** – zaczynając od punktu A w kierunku wschodnim po południowych granicach dz. ew. nr 170 z obr. Łubiec oraz 399, 401, 402 i 4 z obr. Kępiaste do punktu K;
- 2) **od wschodu** – od punktu K po wschodnich granicach dz. ew. nr 6, 7 z obr. Kępiaste, dalej wschodnią i południową granicą dz. ew. nr 56 z obr. Kępiaste do punktu N stanowiącego północno-zachodni wierzchołek dz. ew. 62, dalej po zachodniej i południowej granicy dz. ew. nr 62 z obr. Kępiaste, następnie na przedłużeniu południowej granicy dz. ew. nr 62 do wschodniej granicy dz. ew. nr 72 (punktu R) dalej po południowej granicy dz. ew. nr 77 z obr. Kępiaste do punktu Y stanowiącego północno-wschodni narożnik dz. ew. nr 85 z obr. Kępiaste, dalej przez dz. ew. nr 86 do punktu Z stanowiącego północno-zachodni wierzchołek dz. ew. nr 87 obr. Kępiaste, dalej po południowej i wschodniej granicy dz. ew. nr 77 z obr. Kępiaste, dalej po wschodniej granicy dz. ew. nr 76 obr. Kępiaste, południową granicą dz. ew. nr 405 z obr. Kępiaste, do punktu AE, dalej w kierunku południowym po zachodniej i południowej granicy dz. ew. nr 407 z obr. Kępiaste do punktu AG znajdującego się na przedłużeniu zachodniej granicy dz. ew. nr 188 z obr. Kępiaste na południową granicę dz. ew. nr 407 z obr. Kępiaste, dalej w kierunku południowym po zachodniej granicy dz. ew. nr 188 z obr. Kępiaste dalej przez dz. ew. nr 196, dalej po zachodniej granicy dz. ew. nr 324 z obr. Kępiaste do punktu AH, następnie po północnej i zachodniej granicy dz. ew. nr 329/1 i 329/2 z obr. Kępiaste, następnie przez dz. ew. nr 333 do punktu AK, stanowiącego północno-wschodni wierzchołek dz. ew. nr 378 z obr. Kępiaste;
- 3) **od południa** – zaczynając od punktu AK w kierunku zachodnim po południowej granicy dz. ew. nr 333 z obr. Kępiaste, dalej w kierunku południowym po zachodniej granicy dz. ew. nr 345 z obr. Kępiaste i dalej na przedłużeniu do południowej granicy dz. ew. nr 379 z obr. Kępiaste (punktu AM), dalej w kierunku zachodnim po zachodniej granicy dz. ew. nr 379 i 254 z obr. Kępiaste, następnie po północnej granicy dz. ew. nr 400 z obr. Kępiaste do punktu AO stanowiącego południowo-wschodni wierzchołek dz. ew. nr 234 z obr. Kępiaste, po wschodniej i północnej granicy dz. ew. nr 234 z obr. Kępiaste, północnej granicy dz. ew. nr 232 z obr. Kępiaste, wschodnią granicą dz. ew. nr 228 z obr. Kępiaste dalej przez dz. 226 z obr. Kępiaste do południowo-wschodniego wierzchołka dz. ew. nr 199 z obr. Kępiaste dalej po wschodniej i północnej granicy dz. ew. nr 199 oraz północnej granicy dz. ew. nr 198 z obr. Kępiaste do punktu AS;
- 4) **od zachodu** – zaczynając od punktu AS w kierunku północnym po zachodniej granicy dz. ew. nr 83 z obr. Łubiec, dalej przez dz. ew. nr 69 z obr. Łubiec i po zachodniej granicy dz. ew. nr 10 z obr. Łubiec do punktu A.

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 obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Uchyla się uchwałę Nr LV/298/2006 Rady Gminy Leszno z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępiaste i Łubiec oraz odstępuje się od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

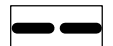

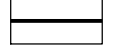
**Lesław Kuczyński**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY LESZNO  
Z DNIA ..... 2015 R.  
SKALA 1:10 000**

0 100 200 300 400 500 Metrów



**LEGENDA**

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

## UZASADNIENIE

### **w sprawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łubiec i Kępiaste w Gminie Leszno**

Podjmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łubiec i Kępiaste 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.

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

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 Łubiec i Kępiaste 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 Łubiec i Kępiaste 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. 468,4 ha położony we wsiach Łubiec i Kępiaste, którego granice przebiegają:

- 1) **od północy** – zaczynając od punktu A w kierunku wschodnim po południowych granicach dz. ew. nr 170 z obr. Łubiec oraz 399, 401, 402 i 4 z obr. Kępiaste do punktu K;
- 2) **od wschodu** – od punktu K po wschodnich granicach dz. ew. nr 6, 7 z obr. Kępiaste, dalej wschodnią i południową granicą dz. ew. nr 56 z obr. Kępiaste do punktu N stanowiącego północno-zachodni wierzchołek dz. ew. 62, dalej po zachodniej i południowej granicy dz. ew. nr 62 z obr. Kępiaste, następnie na przedłużeniu południowej granicy dz. ew. nr 62 do wschodniej granicy dz. ew. nr 72 (punktu R) dalej po południowej granicy dz. ew. nr 77 z obr. Kępiaste do punktu Y stanowiącego północno-wschodni narożnik dz. ew. nr 85 z obr. Kępiaste, dalej przez dz. ew. nr 86 do punktu Z stanowiącego północno-zachodni wierzchołek dz. ew. nr 87 obr. Kępiaste, dalej po południowej i wschodniej granicy dz. ew. nr 77 z obr. Kępiaste, dalej po wschodniej granicy dz. ew. nr 76 obr. Kępiaste, południową granicą dz. ew. nr 405 z obr. Kępiaste, do punktu AE, dalej w kierunku południowym po zachodniej i południowej granicy dz. ew. nr 407 z obr. Kępiaste do punktu AG znajdującego się na przedłużeniu zachodniej granicy dz. ew. nr 188 z obr. Kępiaste na południową granicę dz. ew. nr 407 z obr. Kępiaste, dalej w kierunku południowym po zachodniej granicy dz. ew. nr 188 z obr. Kępiaste dalej przez dz. ew. nr 196, dalej po zachodniej granicy dz. ew. nr 324 z obr. Kępiaste do punktu AH, następnie po północnej i zachodniej granicy dz. ew. nr 329/1 i 329/2 z obr. Kępiaste, następnie przez dz. ew. nr 333 do punktu AK, stanowiącego północno-wschodni wierzchołek dz. ew. nr 378 z obr. Kępiaste;
- 3) **od południa** – zaczynając od punktu AK w kierunku zachodnim po południowej granicy dz. ew. nr 333 z obr. Kępiaste, dalej w kierunku południowym po zachodniej granicy dz. ew. nr 345 z obr. Kępiaste i dalej na przedłużeniu do południowej granicy dz. ew. nr 379 z obr. Kępiaste (punktu AM), dalej w kierunku zachodnim po zachodniej granicy dz. ew. nr 379 i 254 z obr. Kępiaste, następnie po północnej granicy dz. ew. nr 400 z obr. Kępiaste do punktu AO stanowiącego południowo-wschodni wierzchołek dz. ew. nr 234 z obr. Kępiaste, po wschodniej i północnej granicy dz. ew. nr 234 z obr. Kępiaste, północnej granicy dz. ew. nr 232 z obr. Kępiaste, wschodnią granicą dz. ew. nr 228 z obr. Kępiaste dalej przez dz. 226 z obr. Kępiaste do południowo-wschodniego wierzchołka dz. ew. nr 199 z obr. Kępiaste dalej po wschodniej i północnej granicy dz. ew. nr 199 oraz północnej granicy dz. ew. nr 198 z obr. Kępiaste do punktu AS;
- 4) **od zachodu** – zaczynając od punktu AS w kierunku północnym po zachodniej granicy dz. ew. nr 83 z obr. Łubiec, dalej przez dz. ew. nr 69 z obr. Łubiec i po zachodniej granicy dz. ew. nr 10 z obr. Łubiec do punktu A.

### II. STANISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

### 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 Łubiec i Kępiaste 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:

MR – tereny zabudowy zagrodowej

U1 – tereny usług publicznych

U2 – tereny usług komercyjnych

R2- tereny rolne bez zabudowy zagrodowej

ZL – tereny lasów

2. Dla obszarów MR Studium ustala:

##### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- zabudowa zagrodowa, z ograniczeniem do jednego rzędu zabudowy wzdłuż dróg, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych i ukształtowania terenu,
- garaże, urządzenia budowlane,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

##### **Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

##### **Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m,
- minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,

3. Dla obszarów U1 Studium ustala:

##### **Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- usługi publiczne, usługi z zakresu zadań własnych samorządu terytorialnego służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

##### **Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- drobne usługi nieuciążliwe nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
- zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,

- wbudowana funkcja mieszkaniowa,
- zabudowa mieszkaniowa służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 150 m<sup>2</sup>,

4. Dla obszarów U2 Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- usługi,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- usługi dla potrzeb motoryzacji,
- zielen ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, place zabaw,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- wbudowana funkcja mieszkaniowa.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 2000 m<sup>2</sup>,

5. Dla obszarów R2 Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- tereny rolne, z zakazem zabudowy zagrodowej,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%,
- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla obszarów ZL Studium ustala:

**Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu**

- tereny leśne,
- zalesienia gruntów rolnych i zielonych.

**Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu**

- gajówki, leśniczówki,
- parkingi leśne,
- terenowe urządzenia rekreacji,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

**Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%,

- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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 IV-VI oraz gruntach leśnych. 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 IV-VI nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, natomiast ewentualne 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 1:2000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej gminy Leszno.