

UZASADNIENIE
Do uchwały Nr ... /...../2013
Rady Gminy Leszno
z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka (podzielona działka o nr ew. 191) w gminie Leszno

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wólka – podzielona działka o nr ew. 191 sporządzono jako realizację Uchwały nr XII/82/2011 Rady Gminy Leszno z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka – podzielona działka o nr ew. 191. Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren podzielonej działki o nr 191 (dz. o nr ew. 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 191/7, 191/8, 191/9 i 191/10) we wsi Wólka w gminie Leszno, oznaczony literami ABCD na załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały inicjującej.

Teren ten graniczy:

- 1) od strony zachodniej – z istniejącą ul. Topolowa, (publiczna droga zbiorcza – powiatowa nr 01441, o projektowanej szerokości pasa drogowego 20,0 m t.j. po 10,0 m od osi drogi) poprzez wyznaczone na rysunku planu włączenie drogi wewnętrznej (część pasa drogowego wchodzi w zakres opracowania planu);
- 2) od strony wschodniej – istniejącą drogą gminną (dojazdową), położoną poza obszarem planu.

W stanie istniejącym na obszarze opracowania można wydzielić dwie strefy zagospodarowania:

- 1) zachodnia część terenu (działki o nr ew. 191/1 i 191/2) to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z istniejącym zadrzewieniem;
- 2) część wschodnia (ca 80% terenu) - działki pozostałe (191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 191/7, 191/8, 191/9, 191/10) porośnięte są lasem.

Teren ma dostęp do infrastruktury technicznej istniejącej w drogach publicznych mających bezpośrednie połączenie z działką o nr. ew 191/10.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest:
- 1) stworzenie warunków do realizacji planowej polityki inwestycyjnej w części wsi Wólka mającej doprowadzić do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wbudowanych usług towarzyszących, szczególnie handlu, gastronomii, rzemiosła (z wykluczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), również usług oświaty, ochrony zdrowia – przy jednoczesnej ochronie wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych, w tym zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu.
 - 2) utrzymanie ładu przestrzennego i podniesienie estetyki obszaru przy uwzględnieniu wartości środowiska,
 - 3) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów.
3. Na obszarze objętym planem wyznaczają się tereny (oznaczone na rysunku) :
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem naturalnej zieleni leśnej (MN/Ls),
 - 2) tereny komunikacji: droga wewnętrzna jako niepubliczny ciąg pieszo-jezdny (KDX) oraz fragment pasa drogowego publicznej drogi zbiorczej KDZ (ul. Topolowa),
 - 3) tereny infrastruktury technicznej (nasłupowa stacja trafo SN/nn) - E
- 4 W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno, przyjętym 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. Teren do sporządzenia planu był objęty takimi uchwałami.

Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno położony jest w strefie o wiodącej funkcji mieszkaniowej, z terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej zainwestowanymi i zabudowywanymi zgodnie z obowiązującym w dacie uchwalenia Studium miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno oraz terenami przewidzianymi do zainwestowania jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Przy uwzględnieniu aspektów środowiskowych zachowania nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej a przy tym z nakazem utrzymania wartościowego drzewostanu można stwierdzić, że ustalenia planu nie są sprzeczne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium, nie zakłócą ładu przestrzennego ani zasad zrównoważonego rozwoju, które są priorytetem w działaniach Gminy Leszno.

5. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka (podzielona działka o nr ew. 191) w gminie Leszno sporządzony został wniosek o przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dotyczący lasów nie stanowiących własności skarbu państwa. Teren objęty planem uzyskał zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne – Decyzja nr 6/2013 z dn. 28.01.2013 r. Marszałka Województwa Mazowieckiego.
6. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do wglądu publicznego i poddany społecznej ocenie. W terminie wyznaczonym do składania uwag (18.02.2013 r. – 02.04.2013 r.) złożono dwie uwagi, z których jedna została odrzucona.
7. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.)