

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wólka – działki o nr ew. 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 191/7, 191/8, 191/9 i 191/10 i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leszno

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany obszar położony jest we wschodniej części Gminy Leszno we wsi Wólka i obejmuje teren podzielonej działki o nr 191, tj. działki o nr ew. 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 191/7, 191/8, 191/9 i 191/10.

II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU

W analizowanym obszarze można wydzielić dwie strefy zagospodarowania:

- zachodnia część terenu (działki o nr ew. 191/1 i 191/2) to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z istniejącym zadrzewieniem;
- część wschodnia - 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.

III. ANALIZA DOTYCHCZASOWYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH I INNYCH

1. Analizowany teren nie jest obecnie objęty ustaleniami planistycznymi.
2. Dla analizowanego terenu zostało wydane postanowienie Dyrektora Kampinoskiego Parku Narodowego uzgadniające przeznaczenie na cele nieleśne działek objętych obszarem opracowania planu (pismo nr DO - 408/01-4/09-10 z dnia 3 grudnia 2010 r.). Należy je traktować jako wstępne uzgodnienie stosownego wniosku złożonego w trybie opracowania projektu planu.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Dla przedmiotowego terenu przewiduje się ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - w zachodniej jego części (działki o nr ew. 191/1 i o nr ew. 191/2) oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych (działki o nr ew. 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 191/7, 191/8, 191/9) – po uzyskaniu stosownych zgód na przeznaczenie na cele nieleśne.

Dla działki o nr ew. 191/10 przewiduje się przeznaczenie pod niepubliczny dojazd do ww. działek przewidzianych pod zabudowę.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, uchwalonym 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 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 uchwalania Studium miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno oraz terenami przewidzianymi do zainwestowania jako tereny zabudowy mieszkaniowej.
3. Obowiązujące Studium zawiera m. in. ustalenia:
„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, a w szczególności dla obszaru planu, można przyjąć:
 - a) uwzględnienie uwarunkowań środowiska przyrodniczego,
 - b) uwzględnienie dotychczasowego zainwestowania,
 - c) uwzględnienie pożądanых społecznie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) 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,
 - e) uwzględnienie stanu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, kanalizacji, wodociągów i dróg,
 - f) uwzględnienie istniejących i możliwych do rozwoju powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym,
 - g) uwzględnienie praw dysponowania terenami w aspekcie możliwości nieodpłatnego przejęcia gruntów na cele komunalne.”

W odniesieniu do tych ustaleń należy stwierdzić, że proponowane w planie funkcje terenów (M, M/Ls, E oraz KDW lub KD) odpowiadają założeniom Studium dla tego obszaru.

4. Przeprowadzona analiza wykazała, że projekt planu nie będzie sprzeczny z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leszno.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej:

- potrzeb inwestycyjnych z zakresu funkcji,
- uwarunkowań stanu istniejącego,
- uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów o wiodącej funkcji zabudowy mieszkaniowej 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 planu uznaje się za celowe, a nawet niezbędne sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego terenu.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

1. Obszar opracowania

Zgodnie z opisem w pkt. I analizy

2. Zakres merytoryczny

Projekt planu zostanie sporządzony zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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).

3. Zakres prac

Do planu zagospodarowania zostanie wykorzystane "Opracowanie ekofizjograficzne" wykonane w 2007-2008 r.

Odpowiednio do zakresu zmiany planu należy sporządzić:

- a) wniosek o zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne;
- b) prognozę oddziaływania na środowisko;
- c) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

4. Materiały geodezyjne:

Rysunek planu zostanie sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej urzędową kopię sekcji mapy zasadniczej 20 N₃₋₄ W₁₁₋₁₂.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
mgr Barbara Koza