Elektronicznie podpisany przez:
Michał Adam Dominiak
dnia 29 listopada 2023 r.

UCHWAŁA NR LXXVIII/525/2023
RADY GMINY LESZNO

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów

Na podstawie art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów**.

§ 2. Granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczono na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały odpowiednim symbolem oraz literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A.

§ 3. Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmie problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

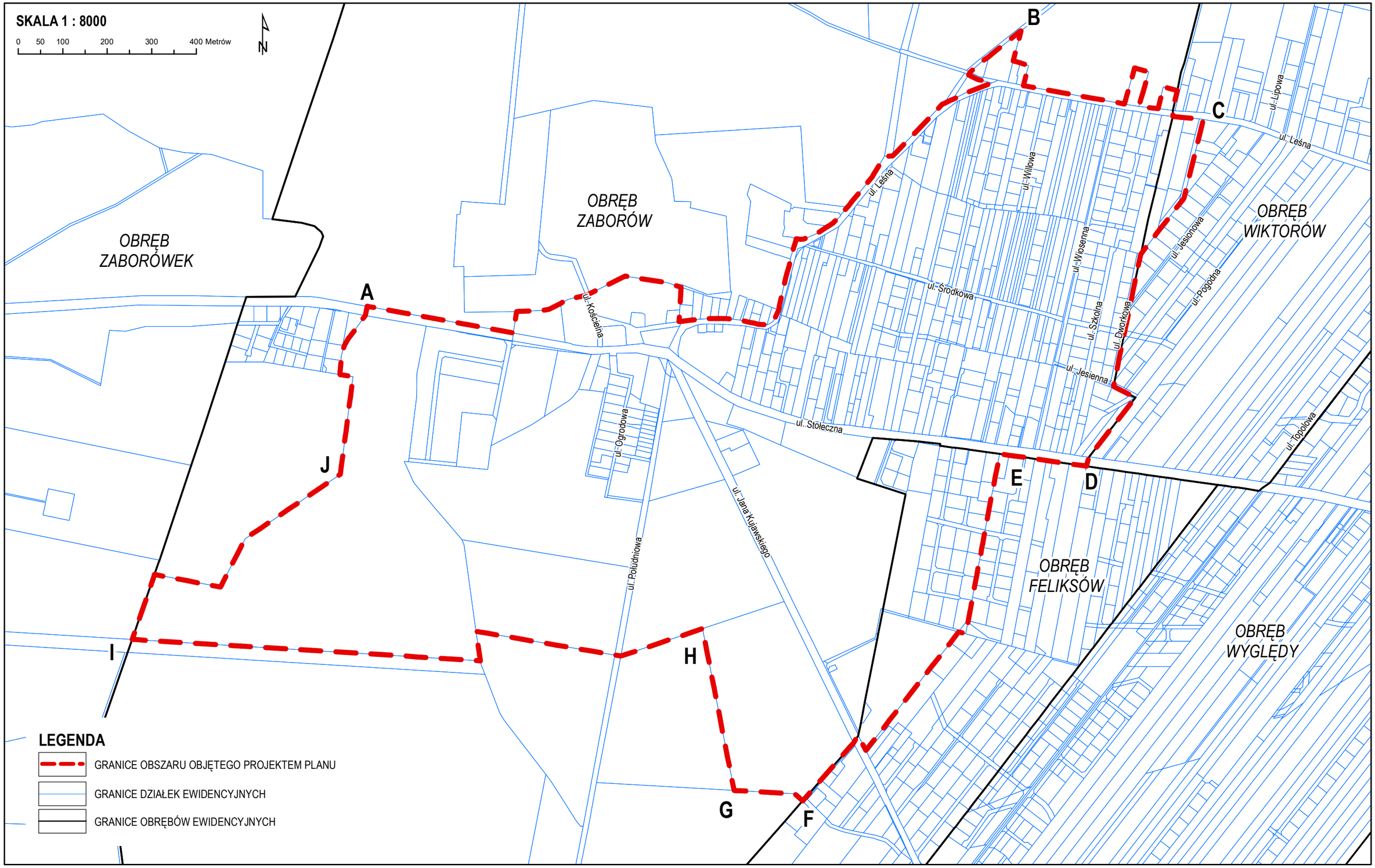
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Leszno

Michał Dominiak

Załącznik do uchwały Nr LXXVIII/525/2023
Rady Gminy Leszno
z dnia 29 listopada 2023 r.



UZASADNIENIE

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów**, 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 częściowo zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej i usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, tereny rolne, tereny zieleni, teren cmentarza i jego rezerwy, oraz dróg i infrastruktury technicznej.

Obszar do objęcia projektem jest objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi uchwałami Rady Gminy Leszno nr: XVII/121/00 z dnia 27 lipca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 135 z dn. 10 listopada 2000 r., poz. 1283/, L/274/2005 z dnia 22 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 48 z dn. 10 marca 2006 r., poz. 1565/, XLI/229/2009 Rady Gminy Leszno z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 16 z dn. 25 stycznia 2010 r., poz.267/ oraz XLVIII/297/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów – obszar przy stawach /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 24.12.2021 r., poz. 12223/.

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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404).

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów 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 części wsi Zaborów i Feliksów** 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. 177,09 ha położony we wsiach Zaborów i Feliksów, którego granice oznaczono na załączniku graficznym stanowiącym załącznik uchwały odpowiednim symbolem oraz literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A.

II. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar stanowi częściowo zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej i usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, tereny rolne, tereny zieleni, teren cmentarza i jego rezerwy, oraz dróg i infrastruktury technicznej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyjęte Uchwałami Rady Gminy Leszno nr: XVII/121/00 z dnia 27 lipca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 135 z dn. 10 listopada 2000 r., poz. 1283/, L/274/2005 z dnia 22 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 48 z dn. 10 marca 2006 r., poz. 1565/, XLI/229/2009 Rady Gminy Leszno z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 16 z dn. 25 stycznia 2010 r., poz.267/ oraz XLVIII/297/2021 z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów – obszar przy stawach /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 24.12.2021 r., poz. 12223/.
Zgodnie z zapisami ww. planów, obszar w granicach opracowania przeznaczony jest pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowę wielorodzinną, zabudowę usługową, produkcyjną, tereny rolne, tereny zieleni, teren cmentarza i jego rezerwy, oraz dróg i infrastruktury technicznej infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze 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

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 przeznacza pod:

1. MN.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. MNU.1 i MNU.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
3. MW(U).1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
4. U1 - tereny usług publicznych,
5. U2 – tereny usług komercyjnych,
6. UT.1 – teren usług turystyki i usług sportu,
7. IT – tereny infrastruktury technicznej,
8. Z – tereny zieleni naturalnej,
9. KS – tereny obsługi komunikacji,
10. ZP – tereny zieleni urządzonej,
11. ZC – teren cmentarza,
12. AG.1 – tereny aktywności gospodarczej,
13. ZP(US) – teren zieleni urządzonej i usług sportu,
14. R2 – tereny rolne bez zabudowy zagrodowej
15. Ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym.

1. 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 m^2 dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
    500 m^2 dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
  - dla terenów MN.2 i MN.3:
    1500 m^2 dla zabudowy w układzie wolnostojącym,

750 m^2 dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.4:
  800 m^2 dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
  500 m^2 dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
- dla terenów MN.5: 750 m^2,
- dla terenów MN.6:
  1000 m^2 dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
  750 m^2 dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
  500 m^2 dla zabudowy w układzie szeregowym,

- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m^2.

2. 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 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
  500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
  dla zabudowy usługowej:
  2000 m^2,
- dla terenów MNU.2:
  dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej:
  800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym,
  500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym,
  300 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- dla terenów MNU.3: 300 m^2,

▪ parametry dotyczące usług:
- dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 150 m^2,

▪ dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 500 m^2.

3. Dla obszarów MW(U) Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 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
- usługi towarzyszące wbudowane lub w oddzielnych budynkach,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy:
  – 50% dla terenów MW(U).1,
  – 75% dla terenów MW(U).2,
- maksymalna wysokość zabudowy:
  – 12 m dla terenów MW(U).1,
  – 18,5 m dla terenów MW(U).2,
- minimalna powierzchnia działki: 500 m^2,
- parametry dotyczące usług:
  – dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 150 m^2,
  - dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 300 m^2,

4. 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,
- zieleń 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^2,

5. 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,
- zieleń 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^2,

6. Dla obszarów UT.1 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.
- 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:
  - 40% dla terenów UT.1,
- maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - 60% dla terenów UT.1,
- maksymalna wysokość zabudowy:
  - 12,5 m dla terenów UT.1 i UT.3,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 150 m^2,

7. Dla obszarów IT Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- urządzenia ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m – nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania infrastruktury,

8. Dla obszarów Z Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- tereny zieleni naturalnej nieurządzonej.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- zachowana istniejąca zabudowa, z dopuszczeniem remontów,
- terenowe urządzenia rekreacji,
- wody powierzchniowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 95%.

9. Dla obszarów KS Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- tereny obsługi komunikacji samochodowej,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- drobne usługi towarzyszące funkcji podstawowej,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

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 150 m^2

10. Dla obszarów ZP Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- tereny zieleni urządzonej,
- parki podworskie,
- wody powierzchniowe.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- usługi z zakresu: kultury, turystyki, gastronomii, rozrywki, oświaty, zamieszkania zbiorowego,
- terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- zachowana zabudowa istniejąca,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m.

11. Dla obszarów ZC Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- tereny cmentarzy.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych,
- zakłady kamieniarskie, obiekty handlowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 20 m^2.

12. Dla obszarów AG.1 Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- usługi,
- nieuciążliwa produkcja,
- na terenach AG.1 również składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji,
- urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze,
- zachowane tereny rolne i zabudowy zagrodowej.

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 2000 m^2

13. Dla obszarów ZP(US) Studium ustala:

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

- usługi sportu, w szczególności: ośrodki sportu oraz sportowe centra szkoleniowe i edukacyjne.
- zieleń urządzona, 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, kultury, ochrony zdrowia itp.,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- garaże, budynki gospodarcze.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 21 m,
- parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – do 150 m^2,

14. Dla obszarów AG.1 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.

15. Ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym

W Studium wyznacza się korytarz pod nowy ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym, omijający centrum Leszna i Zaborowa.

W Studium zakłada się wzmocnienie roli komunikacji publicznej. Wprowadza się orientacyjny korytarz lokalizacji linii ciągu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, który ma stanowić podstawę dla realizacji komunikacji zbiorowej (szybki tramwaj, komunikacja autobusowa lub inny rodzaj transportu zbiorowego, uznany za optymalny na etapie opracowania studium wykonalności). Planuje się dla realizacji tej inwestycji korytarz o szerokości minimum 30 m. Przy korytarzu przeznaczonym dla transportu zbiorowego dopuszcza się realizację drogi publicznej.

Przewiduje się realizację dwóch przystanków komunikacyjnych na terenie gminy Leszno – w miejscowościach Leszno oraz Zaborów. W miejscowości Zaborów planuje się lokalizację przystanku na południe od skrzyżowania dróg nr 580 i nr 888 (w odległości ponad 600 m od tego skrzyżowania).

Teren wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno pod zainwestowanie położony jest na częściowo 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 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) grunty rolne klas IV-VI nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze natomiast grunty rolne klas III zgodnie ze Studium są przeznaczone pod tereny rolne, a zatem nie będzie zachodziła konieczność uzyskiwania 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. 2021 poz. 2404) odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 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 w skali 1:1000 lub 1:2000 na mapie stanowiącej urzędową kopię mapy zasadniczej.