Podpisany przez:
Michał Adam Dominiak
dnia 25 marca 2026 r.

UCHWAŁA NR XXIII/165/2026
RADY GMINY LESZNO

z dnia 25 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leszno**.

§ 2. Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje 2 podobszary: Podobszar 1 - oznaczono na załączniku graficznym nr 1 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N. Podobszar 2 - oznaczono na załączniku graficznym nr 2 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały literami O-P-R-S.

§ 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.

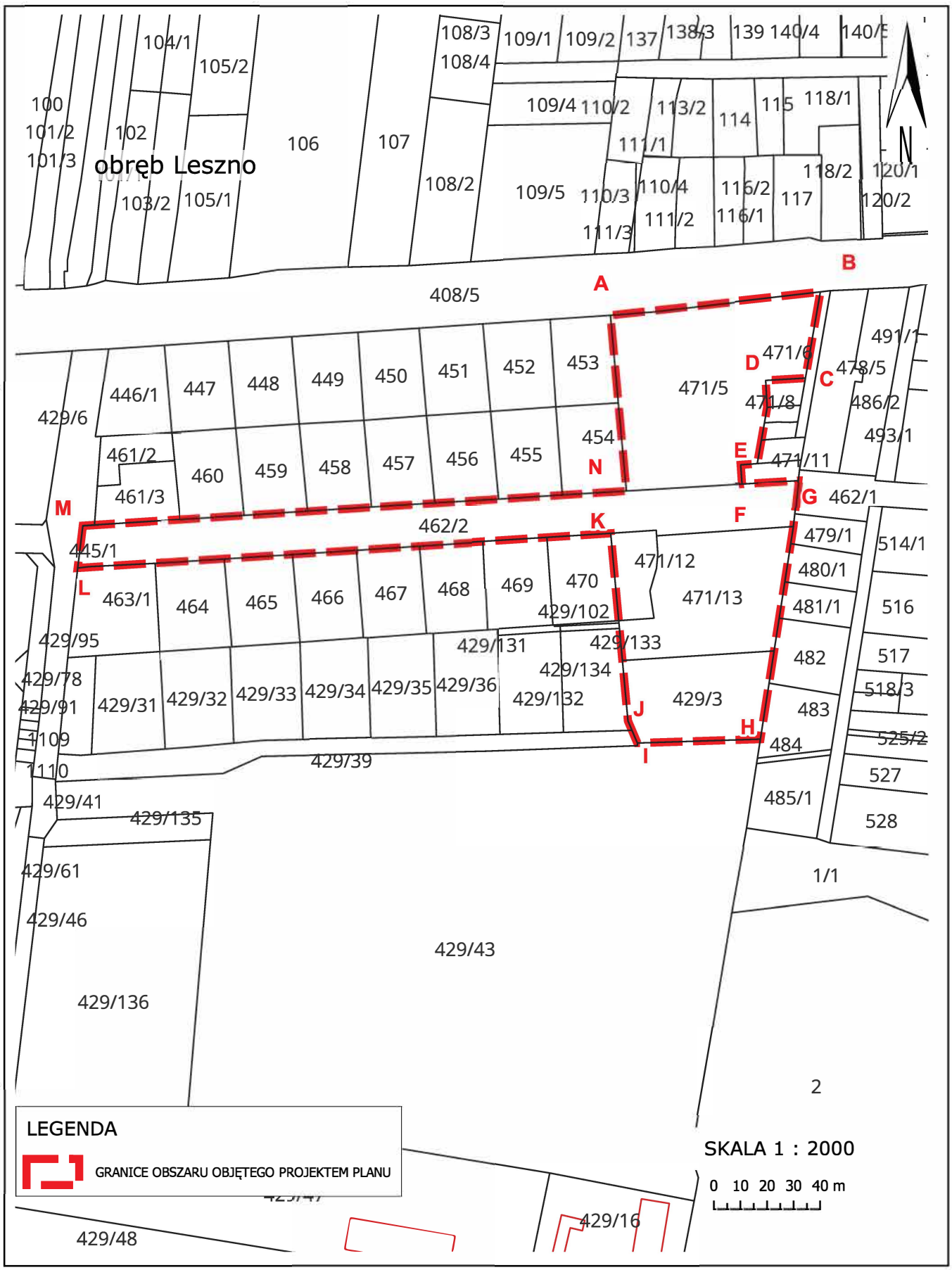
§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

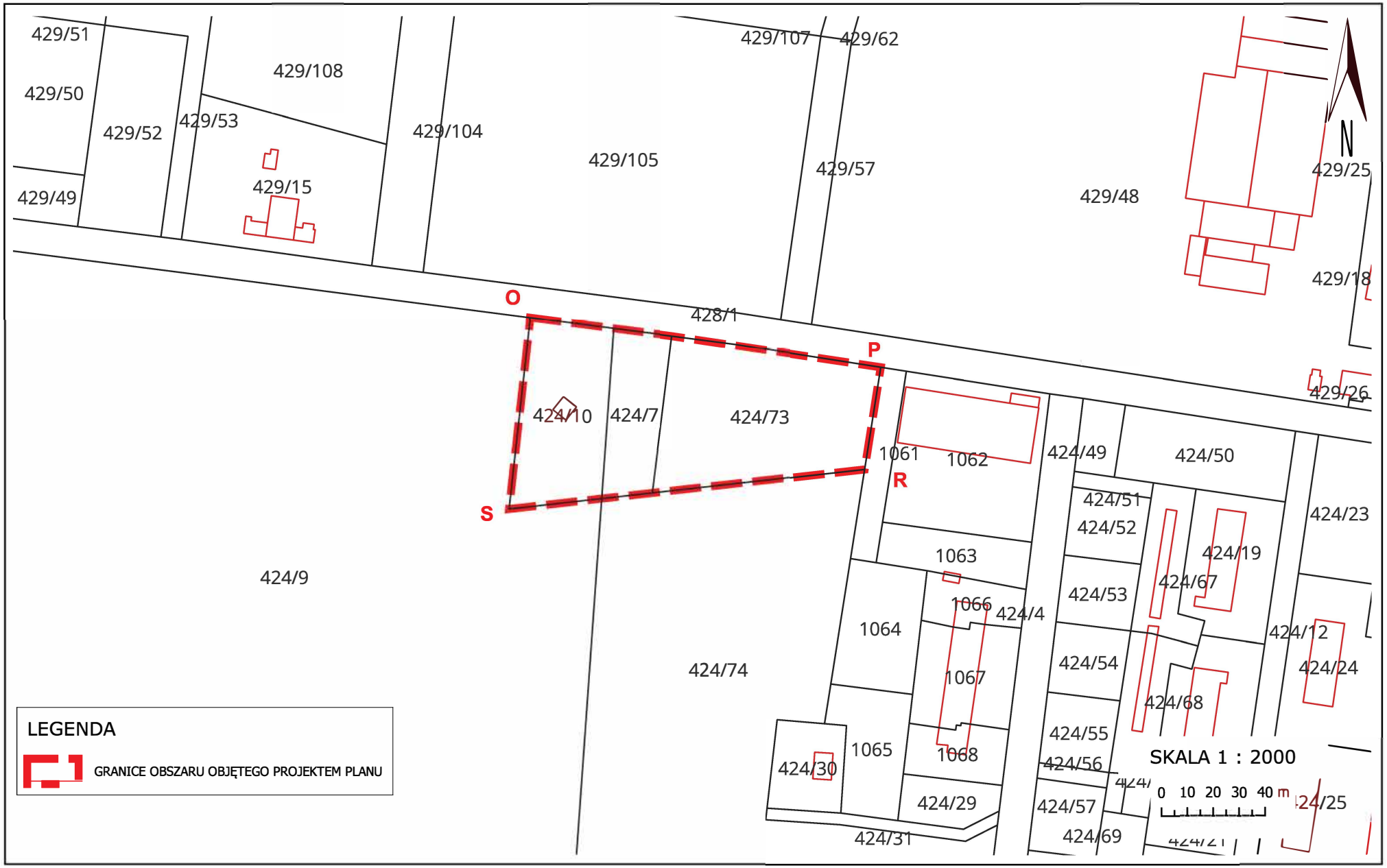
Przewodniczący Rady Gminy
Leszno

Michał Dominiak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/165/2026

Rady Gminy Leszno z dnia 25 marca 2026 r.




429/51
429/50
429/52
429/53
429/108
429/49
429/15
429/104
429/105
429/107
429/62
429/57
429/48
429/25
429/18
429/26
O
P
R
S
428/1
424/10
424/7
424/73
1061
1062
424/49
424/50
424/51
424/52
424/23
424/19
424/67
1063
424/53
1066
424/4
424/9
1064
424/12
424/24
424/74
1067
424/54
424/68
424/55
424/56
1065
1068
424/30
424/29
424/57
424/69
424/31
424/25
N
LEGENDA
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
SKALA 1 : 2000
0 10 20 30 40 m

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXIII/165/2026 Rady Gminy Leszno z dnia 25 marca 2026 r.

Podejmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi 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 projektem jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr IV/13/2018 Rady Gminy Leszno z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – Część II /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14 lutego 2019 r., poz. 2174/ i składa się z dwóch podobszarów:

-Podobszar 1 jest częściowo zabudowany budynkiem administracji publicznej – Urzędu Gminy Leszno, w pozostałej części wykorzystywany jest na działalność Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, częściowo stanowi tereny komunikacji, w tym parking i pętla autobusowa, plac oraz teren niezabudowany.

-Podobszar 2 wykorzystywany jest częściowo jako zlewnia i przepompownia ścieków oraz jako teren rolny.

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 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 części wsi 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. 2,09 ha położony we wsi Leszno, którego granice oznaczono na załącznikach graficznych stanowiących załączniki do uchwały odpowiednimi symbolami oraz literami: A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N – podobszar 1 i O-P-R-S - podobszar 2.

II.STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Podobszar 1 jest częściowo zabudowany budynkiem administracji publicznej – Urzędu Gminy Leszno, w pozostałej części wykorzystywany jest na działalność Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, częściowo stanowi tereny komunikacji, w tym parking i pętla autobusowa, plac oraz teren niezabudowany.

Podobszar 2 wykorzystywany jest częściowo jako zlewnia i przepompownia ścieków oraz jako teren rolny.

III.ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze (podobszar 1 i podobszar 2) do objęcia projektem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr IV/13/2018 Rady Gminy Leszno z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – Część II /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14 lutego 2019 r., poz. 2174/.

Zgodnie z zapisami ww. planu, obszar w granicach opracowania przeznaczony jest:

I.Podobszar 1 - pod usługi administracji, teren komunikacji – plac oraz pod drogę publiczną lokalną.

II.Podobszar 2 – pod tereny infrastruktury kanalizacyjnej, tereny infrastruktury technicznej oraz komunikację.

IV.OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leszno**” w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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:

Podobszar 1

1.**U1 – tereny usług publicznych**

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,

-wskaźniki miejsc postojowych – zgodnie z rozdziałem VII.2.

2.**Tereny komunikacji - istniejąca droga klasy lokalnej**

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

-tereny dróg publicznych wraz z infrastrukturą,

-urządzenia budowlane, ścieżki rowerowe, parkingi, place.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

-obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego,

-inne obiekty dopuszczone zgodnie z ustawą o drogach publicznych,

-urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

-minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

-maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

-maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m – nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania drogi,

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

-wskaźniki miejsc postojowych – zgodnie z rozdziałem VII.2.

3.**Obszar przestrzeni publicznej**

Na obszarach przestrzeni publicznych ustala się kształtowanie przestrzeni poprzez: tworzenie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, kształtowanie placów i skwerków, stosowanie zamknięć widokowych w formie dominant lub akcentów plastycznych, kształtowanie terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Wszelkie działania inwestycyjne powinny być realizowane w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej.

Podobszar 2

1.**IT – tereny infrastruktury technicznej z przepompownią ścieków**

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,

-wskaźniki miejsc postojowych – zgodnie z rozdziałem VII.2.

2.**Tereny komunikacji - projektowana droga klasy lokalnej**

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu

-tereny dróg publicznych wraz z infrastrukturą,

-urządzenia budowlane, ścieżki rowerowe, parkingi, place.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu

-obiekty i urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego,

-inne obiekty dopuszczone zgodnie z ustawą o drogach publicznych,

-urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu

-minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

-maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

-maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m – nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania drogi,

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

-wskaźniki miejsc postojowych – zgodnie z rozdziałem VII.2.

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, a także innych przepisów, w tym obligujących gminę do realizacji inwestycji zapewniających mieszkańcom bezpieczeństwo, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

Zmiana uwarunkowań ekonomicznych i gospodarczych terenu oraz położenie terenu stanowią 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 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.