

**UCHWAŁA NR LXXXII/546/2024  
RADY GMINY LESZNO**

z dnia 20 marca 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborówek**

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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

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

**§ 2.** Granice obszaru objętego projektem miejscowego planu 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-K-A.

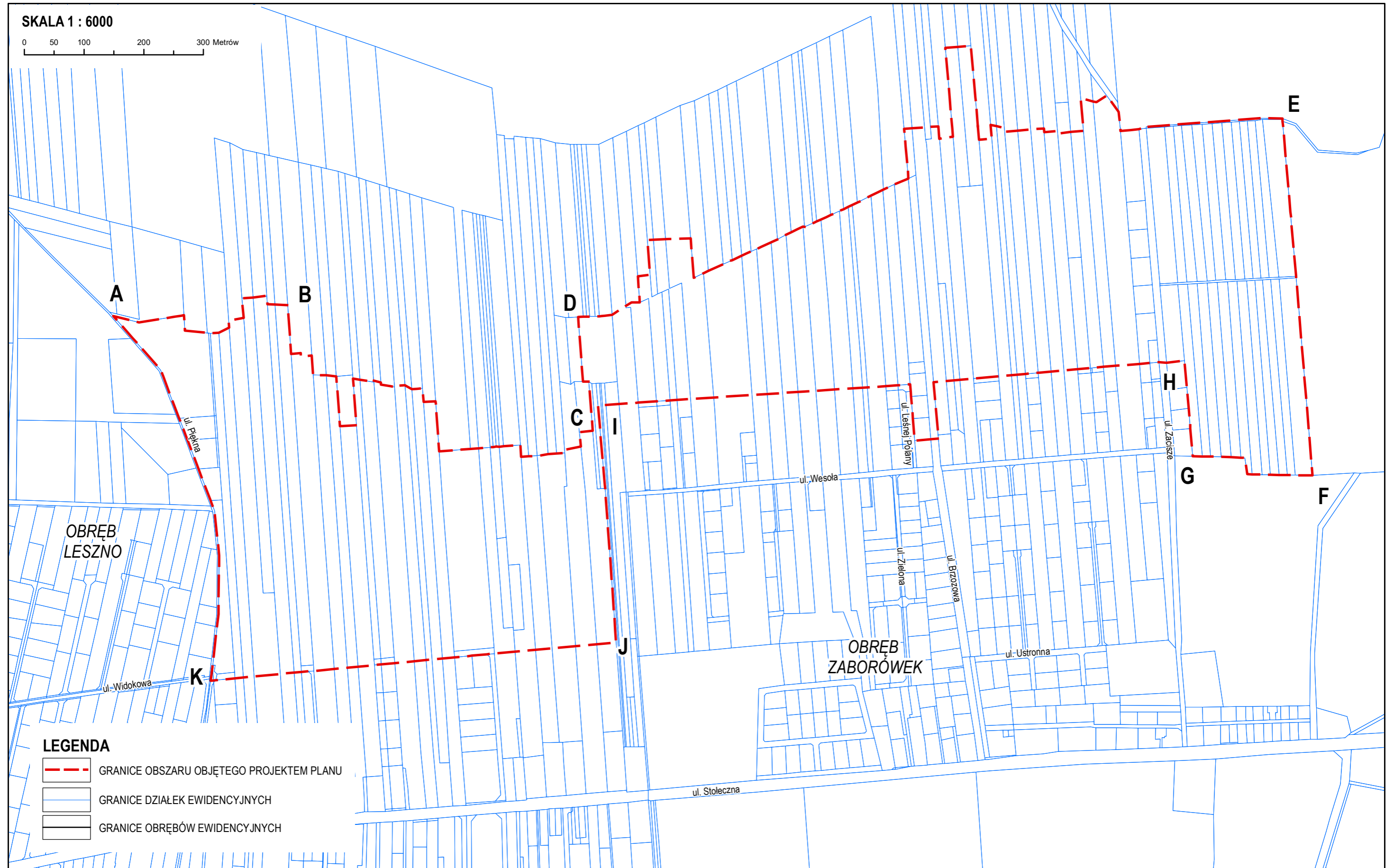
**§ 3.** Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmie problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Leszno

**Michał Dominiak**



## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr LXXXII/546/2024 Rady Gminy Leszno z dnia 20 marca 2024 r.

Podjmuje się uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborówek**, 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 rolne z pojedynczymi zabudowaniami, tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny dróg i infrastruktury technicznej

Obszar do objęcia projektem jest objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi:

1.Uchwałą Nr XXX/215/2001 Rady Gminy Leszno z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 32 z dnia 2002-02-05, poz. 771/.

2.Uchwałą Nr VIII/39/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborówek /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 106 z dnia 2007-06-08, poz. 2679/.

3.Uchwałą Nr 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 dnia 2010-01-25 r., poz.267/.

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 Zaborówek 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 Zaborówek** 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. 75,7 ha położony we wsi Zaborówek, którego granice oznaczono na załączniku graficznym stanowiącym załącznik uchwały odpowiednim symbolem oraz literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A.

### II.STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analizowany obszar stanowi częściowo zabudowane tereny rolne z pojedynczymi zabudowaniami, tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny dróg i infrastruktury technicznej.

### III.ANALIZA DOTYCZĄCA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na obszarze do objęcia projektem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyjęte:

1.Uchwałą Nr XXX/215/2001 Rady Gminy Leszno z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 32 z dnia 2002-02-05, poz. 771/.

2.Uchwałą Nr VIII/39/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborówek /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 106 z dnia 2007-06-08, poz. 2679/.

3.Uchwałą Nr 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 dnia 2010-01-25 r., poz.267/.

Zgodnie z zapisami ww. planów, obszar w granicach opracowania przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

### IV.OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborówek**” 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.R1 – tereny rolne z zabudową zagrodową,
- 3.R2 – tereny rolne bez zabudowy zagrodowej
- 4.Infrastrukturę rurociągu naftowego
- 1.Dla obszarów MN.1 Studium ustala:

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 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: 8,5 m,

-minimalna powierzchnia działki:

-1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,

-500 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym,

-parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla wbudowanych usług handlu – do 50 m<sup>2</sup>.

2.Dla obszarów **R1** Studium ustala:

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

-tereny rolne,

-zabudowa zagrodowa,

-urządzenia budowlane, drogi lokalne, dojazdowe i wewnętrzne.

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

-urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,

-garaże, budynki gospodarcze,

-usługi agroturystyki,

-na terenach R1.1 również zabudowa dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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

-minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%,

-maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,

-maksymalna wysokość zabudowy:

•dla terenów R1.1: 12,5 m,

•dla terenów R1.2: 8,5 m,

-minimalna powierzchnia działki: zgodnie z przepisami odrębnymi,

-parametry dotyczące usług: dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu:

•dla terenów R1.1 do 150 m<sup>2</sup>,

•dla terenów R1.2 do 50 m<sup>2</sup>.

2.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.

3.Przez teren gminy, na północ od drogi nr 580, biegnie dalekosiężny **rurociąg naftowy** 245 mm. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r., Nr 243 poz. 2063 z późn. zm.) ustala się minimalną szerokość strefy bezpieczeństwa na 12 m, przy czym jej środek stanowi oś rurociągu. Wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów oraz zalesienie. Dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury oraz komunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W strefie tej należy pozostawić nawierzchnię gruntową do wykorzystania jako drogę eksploatacyjną dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń. Na terenach otwartych w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5 m od rurociągu.

## **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.