

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) Rada Miejskiej Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Uwag nr 1 – zgłaszający uwagę: Kaufland Polska Markety Sp. z o.o., Os. Armii Krajowej 47, 50-541 Wrocław

Uwaga dotyczy dopuszczenia możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na działkach nr 5/4, 6/6, 7/5, 9/1, 9/13, 9/14, 9/22, 9/23, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 11/27, 11/99, 11/100, 11/101, 11/102, ark. 123.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowane działki zlokalizowane są w studium na terenie przeznaczonym pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Na terenach MW dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej. Na przedmiotowych nieruchomościach znajduje się obiekt usługowy „Kaufland” o powierzchni sprzedaży około 1900 m², który będzie mógł być przebudowany lub rozbudowywany jako obiekt usługowy, jeśli jego powierzchnia sprzedaży nie przekroczy 2000 m².

Jednocześnie w granicach administracyjnych miasta zostały ostatecznie zdefiniowane strefy, w których dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i przedmiotowy obszar nie został do nich włączony, również w obowiązującym dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wynika to m.in. z opracowania wykonanego w 2012 r., które wykazało, że nasycenie w mieście ww. obiektami będzie wystarczające po realizacji tego typu inwestycji na terenach przeznaczonych pod handel wielkopowierzchniowy w obowiązujących planach miejscowych.

§ 2

Uwaga nr 2 – zgłaszający uwagę: KRUSZGEO Wielkopolskie Kopalnie Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 21, 60-783 Poznań

Uwaga dotyczy przekształcenia działek nr 1, 2, 3, 5, 6 i 8, ark. 75, obręb Leszno na teren aktywizacji gospodarczej – AG (funkcji produkcyjnej, składów i magazynów, a także zabudowy usługowej).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowane działki zlokalizowane są w studium na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

W związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Art. 10 ust. 5 ww. ustawy dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zarówno zabudowy usługowej, jak i produkcyjno-magazynowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę tego typu, zatem uwzględnienie uwagi jest niemożliwe z przyczyn formalno-prawnych.

Przedmiotowe ww. działki nie posiadają dostępu do dróg publicznych ani uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W związku z powyższym nie widzi się uzasadnienia dla zmiany kierunku ww. terenu w studium.

§ 3

Uwaga nr 3 – zgłaszający uwagę: KRUSZGEO Wielkopolskie Kopalnie Sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 21, 60-783 Poznań

Uwaga dotyczy w przypadku nieuwzględnienia uwagi z § 2, przyjęcia dla działek nr 1, 2, 3, 5, 6 i 8, ark. 75, obręb Leszno funkcji terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych – farmy fotowoltaiczne PV.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowane działki zlokalizowane są w studium na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Uwzględniając uwagę, objęto je również strefą, w której dopuszczona jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 4

Uwaga nr 4 – zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Uwaga dotyczy przekształcenia działki nr 5, ark. 69 na działki budowlane z zabudową niską.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Wnioskowana działka zlokalizowana jest w studium na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

W związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod

zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Ponadto wnioskowane działki nie posiadają dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 5

Uwag nr 5 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy przywrócenia na działkach nr 461 i 462 funkcji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z ewentualnymi zastrzeżeniami dotyczącymi większego udziału zieleni na działkach budowlanych.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowane działki zlokalizowane były na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod

zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając wnioskowane działki w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 6

Uwag nr 6 – zgłaszający uwagę: Wyższa Szkoła Marketingu i Zarządzania w likwidacji ul. Ostroroga 9a, 64-100 Leszno

Uwaga dotyczy przeznaczenia działek nr 1/30, 1/131, 1/32, 1/133, 1/35, 1/135, 1/139, 3/14, 3/15 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową – wprowadzenia możliwość lokalizacji budynków o funkcji wyłącznie usługowej, budynków o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub budynków o funkcji mieszanej.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowane działki zlokalizowane były na terenie przeznaczonym pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym jako teren zabudowy usługowej (U). Uwzględniając uwagę, dla ww. nieruchomości w studium zmieniono podstawowy kierunek na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), na którym dopuszczono lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej. Taka zmiana nie dopuszcza jednak zagospodarowania przedmiotowego terenu w całości zabudową usługową.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 7

Uwag nr 7 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy przeznaczenia terenów między ul. Kasztelańską a Rondem Antoniny na zabudowę mieszkaniową wysoką i niską, albo zabudowę usługową, albo zabudowę produkcyjną nieuciążliwą.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowany obszar zlokalizowany był na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy

przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając wnioskowany teren w większości w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Z powyższych względów, nie dopuszczono również zabudowy produkcyjnej. Ponadto pas terenu wzdłuż drogi krajowej nr 5 pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 8

Uwag nr 8 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy pozostawienia na terenach w rejonie Al. Marszałka Piłsudskiego i Aleje Konstytucji 3 Maja funkcji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z elementami ogólnodostępnej zieleni.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowany obszar zlokalizowany był na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska,

nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając część terenu między drogą krajową nr 5, ul. ks. Popiełuszki oraz ul. Osiecką w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto znaczną część terenu wzdłuż drogi krajowej nr 5 oraz na południe od ul. ks. Popiełuszki pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 9

Uwaga nr 9 – zgłaszający uwagi: osoby fizyczne (126 pism tej samej treści)

1. Uwaga dotyczy uwzględnienia konieczność budowy drogi wzdłuż obecnej ulicy gruntowej gen. Chłapowskiego z jej przedłużeniem w kierunku północnym do ul. Wilkowickiej – do ronda na skrzyżowaniu z przyszłą drogą prowadzącą do węzła drogi S5 oraz w kierunku południowym do ul. Wolińskiej.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwzględniono częściowo, wskazując większość wnioskowanego przebiegu dróg na planszy kierunków studium. Jednak w uwadze sugerowano, aby drogę poprowadzić starym śladem, a przebieg po zmianie uwzględnia plany miejscowe gminy Lipno i Świąciechowa, zatem sposób połączenia z ul. Wilkowicką jest inny niż wskazywany w uwadze. Należy natomiast podkreślić, że idea przekazana w uwadze została do studium wprowadzona.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

2. Uwaga dotyczy uwzględnienia budowy drogi łączącej obecną ulicę gruntową gen. Chłapowskiego i jej przedłużenia w kierunku południowym do ul. Wolińskiej z ul. Szybowników w miejscu skrzyżowania z ul. Dożynkową.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

uzasadnienie: Uwzględniono, wskazując wnioskowany przebieg dróg na planszy kierunków studium.

3. Uwaga dotyczy niezwłocznego rozpoczęcia przygotowań do realizacji ww. inwestycji drogowej o przebiegu określonym w obowiązujących planach miejscowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Realizacja inwestycji nie ma związku z ustaleniami studium.

§ 10

Uwag nr 10 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy pozostawienia na terenach między Antoninami, ul. Osiecką a Grzybowem przeznaczenia mieszkalnego, zabudowy niskiej i wysokiej, ewentualnie z obowiązkiem zapewnienia odpowiedniego nasycenia zielenią.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowany obszar zlokalizowany był w większości na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając część terenu między drogą krajową nr 5, ul. ks. Popiełuszki oraz ul. Osiecką w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), o wysokości zabudowy nie większej niż dwie kondygnacje nadziemne. Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto znaczną część terenu wzdłuż drogi krajowej nr 5 oraz na południe od ul. ks. Popiełuszki pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 11

Uwag nr 11 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy przeznaczenia działki nr 463, obręb Leszno na funkcję zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z dopuszczalną funkcją usług.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowana działka zlokalizowana była na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako teren zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1

pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając wnioskowaną działkę w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 12

Uwag nr 12 – zgłaszający uwagę: Zarząd ROD im. Króla St. Leszczyńskiego, ul. Szybowników, 64-100 Leszno

1. Uwaga dotyczy pozostawienia bez zmian przeznaczenie działek Skarbu Państwa nr 328/5 ark. 141 i nr 328/4 ark. 142 przy ul. Szybowników.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowany obszar zlokalizowany był w większości na terenie przeznaczonym do zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oraz w zachodnim fragmencie jako teren zabudowy usługowej. Ponadto wschodni fragment wskazano jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), z zakazem lokalizacji budynków. Uwzględniając uwagę, dostosowano kierunki w studium do obowiązującego na przedmiotowym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, Wolińskiej i granic miasta Leszna (uchwała Nr XXXII/381/2009 Rady Miejskiej Leszna z 28 kwietnia 2009 r.), zmieniając kierunek – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz kierunek – tereny zieleni otwartej na terenie ogrodów działkowych.

2. Uwaga dotyczy zasypania przebiegającego przez teren ROD rowu i położenia w jego miejsce rury.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Szczegółowość uwagi wykracza poza szczegółowość ustaleń studium. Ustalenia studium nie uniemożliwiają jednak skanalizowania przedmiotowego rowu.

§ 13

Uwag nr 13 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy przeznaczenia działek nr 466/2, 466/3, 474 i 476/1, obręb Leszno na cele budownictwa mieszkalnego jedno- i wielorodzinnego z dopuszczalnymi usługami nieuciążliwymi.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowane działki zlokalizowane były na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając większość wnioskowanych działek w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto południowe fragmenty działek nr 474 i 476/1 pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 14

Uwag nr 14 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy pozostawienia na terenie oznaczonym w zmianie studium z 2014 r. jako „OBSZAR 8” funkcji zabudowy mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowany obszar zlokalizowany był w większości na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając część terenu między drogą krajową nr 5, ul. ks. Popiełuszki oraz ul. Osiecką w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto znaczną część terenu wzdłuż drogi krajowej nr 5, między torami kolejowymi i północną granicą miasta oraz na południe od ul. ks. Popiełuszki pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 15

Uwag nr 15 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy pozostawienia na terenie oznaczonym w zmianie studium z 2014 r. jako „OBSZAR 8” funkcji zabudowy mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowany obszar zlokalizowany był w większości na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1

pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając część terenu między drogą krajową nr 5, ul. ks. J. Popiełuszki oraz ul. Osiecką w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto znaczną część terenu wzdłuż drogi krajowej nr 5, między torami kolejowymi i północną granicą miasta oraz na południe od ul. ks. Popiełuszki pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 16

Uwag nr 16 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy pozostawienie na działce nr 478 przy ul. ks. Popiełuszki i Osieckiej funkcji zabudowy mieszkaniowej, tak jak w obowiązującym studium.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowana działka zlokalizowana była na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowana w uwadze działka położona jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając większość wnioskowanej działki w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto południowy fragment działki pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 17

Uwag nr 17 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy pozostawienie na działce nr 478 przy ul. ks. Popiełuszki i Osieckiej funkcji zabudowy mieszkaniowej, tak jak w obowiązującym studium.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowana działka zlokalizowana była na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod

zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowana w uwadze działka położona jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając większość wnioskowanej działki w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto południowy fragment działki pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 18

Uwag nr 18 – zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy Pozostawić na terenie oznaczonym w zmianie studium z 2014 r. jako „OBSZAR 8” funkcji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, ewentualnie z zaznaczeniem, że jest to perspektywa dalsza np. dziesięcioletnia.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowany obszar zlokalizowany był w większości na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo przedmiotową uwagę, włączając część terenu między drogą krajową nr 5, ul. ks. J. Popiełuszki oraz ul. Osiecką w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto znaczną część terenu wzdłuż drogi krajowej nr 5, między torami kolejowymi i północną granicą miasta oraz na południe od ul. ks. Popiełuszki pozostawiono jako teren wyłączony spod zabudowy (ZO).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że uwaga została częściowo uwzględniona.

§ 19

Uwag nr 19 – zgłaszający uwagę: „Szósta – Czerwona Torebka S.A.” sp. k., ul. Taczaka 13, 61-819 Poznań

Uwaga dotyczy przeznaczenia działek nr 468/1, 468/2, 468/6, 468/7, 468/8, 468/9, 468/11, ark. 115, obręb Gronowo na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami podstawowymi.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowane działki zlokalizowane były na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Ponadto, w związku ze zmianą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Mimo powyższego, ze względu na ustalenia obowiązującej od 2014 r. zmiany studium, która dopuszczała w omawianym rejonie zabudowę mieszkaniową oraz związane z tym liczne wnioski o możliwość zabudowy tej części miasta, uwzględniono częściowo inne uwagi dotyczące przedmiotowego rejonu miasta złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium, włączając część terenu między drogą krajową nr 5, ul. ks. Popiełuszki oraz ul. Osiecką w granice terenu przeznaczonego pod zabudowę o podstawowym kierunku ustalonym w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Na terenach MN dopuszcza się lokalizację jako towarzyszącej m.in. funkcji zabudowy usługowej oraz terenów zieleni. Ze względu na opisany powyżej wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie uwzględniono uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która stanowi znacznie bardziej intensywną, a co za tym idzie o znacznie większej chłonności formę zabudowy. Dodatkowo, ze względu na kształt i zróżnicowaną strukturę własności działek teren na wschód od przedłużenia ul. Kasztelańskiej wskazano jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 20

Uwag nr 20 – zgłaszający uwagę: osoby fizyczne (uwaga podpisana przez 478 osób)

Uwaga dotyczy pozostawienia bez zmian przeznaczenie działek Skarbu Państwa nr 328/5 ark. 141 i nr 328/4 ark. 142 przy ul. Szybowników.

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu studium, wnioskowany obszar zlokalizowany był w większości na terenie przeznaczonym do zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oraz w zachodnim fragmencie jako teren zabudowy usługowej. Ponadto wschodni fragment wskazano jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), z zakazem lokalizacji budynków. Uwzględniając uwagę, dostosowano kierunki w studium do obowiązującego na przedmiotowym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, Wolińskiej i granic miasta Leszna (uchwała Nr XXXII/381/2009 Rady Miejskiej Leszna z 28 kwietnia 2009 r.), zmieniając kierunek – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz kierunek – tereny zieleni otwartej na teren ogrodów działkowych.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot