

**UCHWAŁA NR XLVIII/666/2018
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 30 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2017 r., poz. 1875 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. W związku z uchwałą Nr VI/57/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie i uchwałą Nr XXVI/327/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 22 września 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/57/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- a) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

3. Plan obejmuje obszar położony w Lesznie, między ulicami Wilkońskiego, Strumykową i Zacisze w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię maksymalnego zbliżenia projektowanego budynku lub wiaty w kierunku linii rozgraniczającej bez możliwości jej przekroczenia przez jakąkolwiek ścianę budynku lub element konstrukcyjny wiaty; dopuszcza się przekroczenie linii przez części budynku, takie jak wykusze, ganki, werandy, balkony, na odległość nie większą niż 1,5 m; linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku, gzymsów, okapów, parapetów, rynien, pilastrów, kolumn, detali architektonicznych, schodów wejściowych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której należy usytuować co najmniej 70% lica ściany zwróconej do tej linii; linia ta odnosi się do budynków wynikających z podstawowego przeznaczenia terenu, nie dotyczy obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, w szczególności: budynków gospodarczych, garażowych i wiat, wobec których linię należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej;

- 6) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

§ 3. 1. Ustala się następujące oznaczenia na rysunku planu będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym stanowiąca jednocześnie granicę strefy "W" archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania, oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 6) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: obiekt wpisany do rejestru zabytków.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1, a przedstawione na rysunku planu, są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) „MN” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) „MN/U” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) „ZP” – teren zieleni urządzonej;
- 4) „KDD” - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) „KDW” - teren drogi wewnętrznej;
- 6) „E” - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 7) „W” - teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dopuszcza się umieszczanie elementów informacji miejskiej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych na budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolno stojących znaków.

2. Zakazuje się budowy garaży blaszanych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Dla nowo projektowanych inwestycji należy uwzględnić wytyczne planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury obowiązujących dla miasta Leszna.

2. Ustala się powiązanie oznaczeń użytych w planie z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN” jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN/U” jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

3. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji, pyłów lub substancji szkodliwych do środowiska.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Zabytek znajdujący się w granicach obszaru objętego planem, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1050/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 28.03.1988r. jest objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Cały obszar planu miejscowego jest objęty strefą „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej. Natrafiając na obiekty archeologiczne podczas robót budowlanych naruszających strukturę gruntu, nakazuje postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się realizację przestrzeni publicznych z wyposażeniem ich w niezbędne urządzenia jak również w obiekty małej architektury.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania przestrzeni publicznej na terenie 7KDD, 12KDD oraz 8ZP:

- 1) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone urządzić jako tereny zielone,
- 2) dla terenu 8ZP ustala się wyposażenie terenów w budowlę i obiekty małej architektury, w tym dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4 m poza obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w ust. 2.

4. Dopuszcza się korekty granic działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków, wydzielenie działki gruntu dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2.

5. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do prawidłowego usytuowania obiektów i urządzeń.

6. Dla budynków i ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

7. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, której parametry przekraczają wskaźniki wyznaczone w Rozdziale 2 z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy oraz z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

8. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana ustaleniami Rozdziału 2 dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: w granicach obszaru objętego planem wymienione obszary, tereny i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się granic wymienionych obszarów i zasad ich zagospodarowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące parametry działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 6MN, 4MN/U, 10MN/U i 11MN/U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN: 500 m²,

- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U: 800 m²;

2) dla terenu 9MN:

- a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1900 m²;

3) dla terenu 8ZP:

- a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 40 m,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m²;

4) ustala się wyznaczenie granic między działkami budowlanymi pod kątem od 80 do 100° w stosunku do przylegającej drogi na długości co najmniej 20 m;

5) dopuszcza się inny kąt granicy między działkami budowlanymi na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dróg przecinających się pod kątem innym niż prosty i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 4 jest niemożliwe.

3. Dla obszaru objętego planem dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, o szerokości minimalnej 5 m.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

2. Na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U zakazuje się lokalizacji warsztatów oraz stacji obsługi lub remontu sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu.

3. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

4. Ustala się ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

5. Projektowane na obszarze objętym planem budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m stanowiące przeszkody lotnicze należy zgłaszać do właściwego organu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zakazuje się sytuowania rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

7. Na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Strzyżewice k/Leszna.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązanie systemu komunikacji w granicach planu, dróg 7KDD i 12KDD, z układem zewnętrznym - ulicami Wilkońskiego, Zacisze i Wiatraczną, znajdującymi się poza granicami planu;

2) ustala się podstawowy system komunikacji składający się z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 7KDD i 12KDD – drogi dojazdowe;

3) ustala się uzupełnienie systemu komunikacji: droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5KDW;

4) ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych do parkowania samochodów na działce budowlanej:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimalnie 2 miejsca przeznaczone do parkowania na lokal mieszkalny,

b) dla obiektów i lokali usługowych, w których jest prowadzona sprzedaż: minimalnie 1 miejsce przeznaczone do parkowania na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży,

- c) dla obiektów i lokali usługowych pozostałych: 1 miejsce przeznaczone do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, w którym prowadzone są usługi,
 - d) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.
- 5) do miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zalicza się miejsca niezadaszone, zadaszone, miejsca w garażu otwartym jak i zamkniętym.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;
- 4) ustala się sytuowanie nowo projektowanych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenie dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach infrastruktury technicznej; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej; dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowniczej w zakresie niskiego i średniego ciśnienia,
 - c) ustala się sytuowanie stacji transformatorowych na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza terenami wyznaczonymi w planie,
 - d) dla nowo projektowanych gazociągów nakazuje się wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowniczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - b) ustala się prowadzenie ogólnospławnego systemu kanalizacji; dopuszcza się prowadzenie rozdzielczego systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
 - c) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej do sieci wodociągowej oraz instalacji kanalizacyjnej do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej,
 - d) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, regularnie wywożone do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - f) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych,
 - g) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg oraz miejsc przeznaczonych do parkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- h) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącego rowu odwadniającego; dopuszcza się budowę przepustów i mostków nad rowem; dopuszcza się kanalizację rowu odwadniającego z włączeniem ujścia do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej,
 - i) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
 - j) należy uwzględnić zapisy i rozstrzygnięcia wynikające z programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji ciepłej:
- a) dopuszcza się ogrzewanie indywidualne obiektów na paliwa z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%,
 - b) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrznej i gruntowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie zbiorczych źródeł ciepła oraz budowę sieci ciepłowniczej,
 - d) użyte źródła ciepła nie mogą powodować naruszenia ustaleń zapisanych w §6 ust. 3;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji;
- 9) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości w mieście oraz przepisami o odpadach.

§ 14. Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m², granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, granice terenów zamkniętych oraz granice stref ochronnych terenów zamkniętych: w granicach obszaru objętego planem wymienione obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się granic dla wymienionych obszarów.

§ 15. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012: w granicach obszaru objętego planem wymienione obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się granic dla wymienionych obszarów.

§ 16. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określono liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolem KDD.

§ 17. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 6MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych jako wolno stojące lub przylegające do innych budynków;

- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) dla terenu 1MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej:
 - a) od strony ul. Wilkońskiego,
 - b) od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD – ul. Strumykowej,
 - c) od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW;
- 7) dla terenu 6MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej:
 - a) od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD – ul. Strumykowej,
 - b) od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW;
- 8) dla terenu 6MN ustala się obowiązująca linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem 7KDD;
- 9) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,7,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: do 4 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,
 - e) geometria dachu – ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połąci dachu oraz o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

§ 19. Na terenie oznaczonym symbolem 9MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych jako wolno stojące lub przylegające do innych budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 7KDD,
 - b) 45 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD – ul. Strumykowej;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,35,

d) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,

- dla budynków gospodarczych i garaży: do 4 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,

e) geometria dachu – ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połączeń dachu oraz o kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1900 m²;

9) dopuszcza się budowę i utrzymanie stawów.

§ 20. Na terenie oznaczonym symbolem 4MN/U obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

2) dopuszcza się sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych lub garażowych oraz wiat jako wolno stojące lub przylegające do innych budynków;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania;

5) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;

6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej ul. Wilkońskiego oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW;

7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,7,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,

- dla budynków usługowych: do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,

- dla budynków gospodarczych i garaży: do 4 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,

e) wysokość wiat: do 6,2 m n.p.t.,

f) geometria dachu - ustala się dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połączeń dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800m².

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem 10MN/U obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

2) dopuszcza się sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych lub garażowych jako wolno stojące lub przylegające do innych budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD – ul. Strumykowej;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,7,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
 - dla budynków usługowych: do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: do 4 m, jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,
 - e) geometria dachu - ustala się dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800m².

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem 11MN/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych lub garażowych jako wolno stojące lub przylegające do innych budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania;
- 5) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD – ul. Strumykowej oraz od strony drogi publicznej, ul. Zacisze;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,03 do 0,7,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
 - dla budynków usługowych: do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,

- dla budynków gospodarczych i garaży: do 6 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,

e) geometria dachu - ustala się dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800m²;

9) dopuszcza się budowę i utrzymanie stawów.

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem 8ZP obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) zakazuje się sytuowania budynków;

3) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m².

§ 24. Na terenie oznaczonym symbolem 7KDD i 12KDD obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych funkcji transportowych drogi,

3) ustala się sposób zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się sytuowanie następujących budowli i urządzeń:

- miejsc przeznaczonych do parkowania oraz pasów zieleni,

- urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zakazuje się sytuowania budynków.

§ 25. Na terenie oznaczonym symbolem 5KDW obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;

2) ustala się sposób zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się sytuowanie następujących budowli i urządzeń:

- miejsc przeznaczonych do parkowania oraz zieleni,

- urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zakazuje się sytuowania budynków.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem 2E obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej – ul. Wilkońskiego;

3) ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,5,

c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 4 m od poziomu terenu,

e) geometria dachu - ustala się dachy płaskie.

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem 3W obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej – ul. Wilkońskiego;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,5,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
 - d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 4 m od poziomu terenu,
 - e) geometria dachu - ustala się dachy płaskie.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 28. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej Leszna

Barbara Mroczkowska

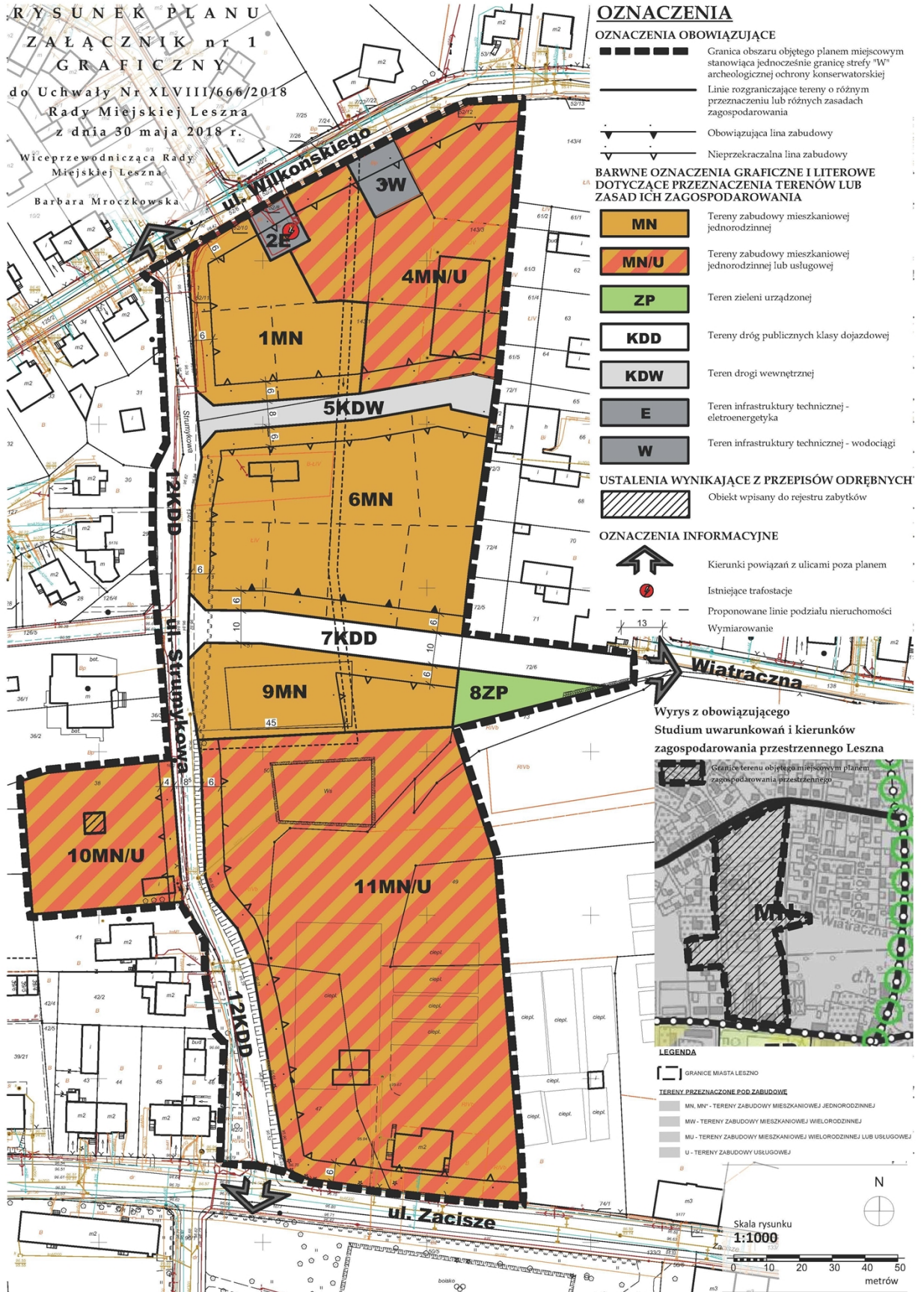
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC: AUGUSTA WILKOŃSKIEGO, ZACISZE I STRUMYKOWEJ W LESZNE

Miasto:
Powiat:
Województwo:

Leszno
Leszno
Wielkopolskie

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK nr 1
GRAFICZNY
do Uchwały Nr XLVIII/666/2018
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 30 maja 2018 r.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej Leszna
Barbara Mroczkowska



OZNACZENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowiąca jednocześnie granicę strefy "W" archeologicznej ochrony konserwatorskiej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

BARWNE OZNACZENIA GRAFICZNE I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW LUB ZASAD ICH ZAGOSPODAROWANIA

- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- ZP** Teren zieleni urządzonej
- KDD** Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW** Teren drogi wewnętrznej
- E** Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- W** Teren infrastruktury technicznej - wodociągi

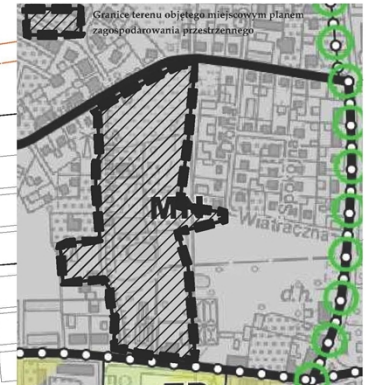
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Kierunki powiązań z ulicami poza planem
- Istniejące trafostacje
- Proponowane linie podziału nieruchomości
- Wymiarowanie

Wyrzys z obowiązującego
Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Leszna



- LEGENDA**
- GRANICE MIASTA LESZNO
 - TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**
 - MN, MN' - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
 - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Skala rysunku
1:1000



0 10 20 30 40 50
metrów

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/666/2018

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 30 maja 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta
Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 23 listopada 2017 roku do dnia 21 grudnia 2017 roku. W ustawowym terminie, tj. do 24 stycznia 2018 roku złożono 1 uwagę. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Leszna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. Uwaga została uwzględniona w całości.

1. Uwaga wniesiona przez Marka P.

Treść uwagi: Wprowadzenie w jednostce 4MN/U możliwości budowy wiat o wysokości 6,2m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga uwzględniona

Uzasadnienie:

Do projektu planu wprowadzono zmianę ze względu na charakter istniejącej zabudowy. Usytuowanie wiaty o wnioskowanych parametrach nie naruszy ładu przestrzennego wykształconego na terenie planu oraz na terenach przyległych.

§ 2. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 1 marca 2018 roku do 23 marca 2018 roku. W ustawowym terminie, tj. do dnia 17 kwietnia 2018 roku nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu jest więc bezprzedmiotowe.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej Leszna

Barbara Mroczkowska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/666/2018

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 30 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz wykupie nieruchomości w związku z realizacją dróg gminnych.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 mogą być:

- 1) środki własne gminy;
- 2) kredyt bankowy;
- 3) emisja obligacji komunalnych.

2. Dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydenta Miasta Leszna. Termin realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianych w planie miejscowym, uzależniony jest od możliwości finansowych Miasta ze względu na konieczność zabezpieczenia środków w budżecie Miasta.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej Leszna

Barbara Mroczkowska

UZASADNIENIE

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie** sporządzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W analizie oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjętego Uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r., ze zmianami, ostatnia zmiana przyjęta uchwałą XLIV/573/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.11.2014 roku.

Dla umożliwienia wykorzystania obszaru objętego planem zgodnie z ustaleniami Studium zauważono, że istnieje potrzeba opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie. Obszar został przeznaczony w Studium jako strefa III – strefa mieszkaniowo-usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do trzech kondygnacji) w zespołach, dopuszcza się obiekty biurowe, handlowe, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, edukacji, sportu – również terenochłonne.

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego Rada Miejska Leszna w dniu 26 kwietnia 2018 r. przyjęła Uchwałą Nr XLVII/646/2018 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna. Obszar planu znalazł się na terenie oznaczonym w aktualnym Studium symbolem MN, na którym ustalono kierunek podstawowy – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z następującymi zasadami zagospodarowania, gdzie dopuszczono lokalizację jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, a także terenów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalono również zakaz lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% działki budowlanej. Ustalenia przygotowanego planu miejscowego nie niaruszają ustaleń kierunków wyznaczonych w Studium, przyjętym w trakcie sporządzania planu miejscowego.

Wyznaczony obszar usytuowany jest w północnej części miasta, między ulicami Wilkońskiego, Strumykową, Zacisze oraz terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obecnie teren zagospodarowany jest jako ogrodnictwo z hodowlą roślinną na powietrzu i w cieplarniach oraz tereny usługowe. Plan obejmuje grunty rolne klasy czwartej, łąki klasy czwartej, grunty rolne zabudowane oraz tereny infrastruktury technicznej.

Przedłożony do uchwalenia plan ustala następujące zagadnienia:

- 1) w §4 zawarto ustalenie przeznaczenia terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN/U”;
 - c) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem „ZP”;
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDD”;
 - e) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem „KDW”;
 - f) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem „E”;
 - g) teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem „W”;
- 2) w §5 zawarto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

określono zasady i warunki sytuowania informacji miejskiej oraz wprowadzono zakaz sytuowania garaży blaszanych jako obiektów naruszających zastany ład przestrzenny. Nie wprowadzono ustaleń dotyczących sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie została podjęta przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu; na podstawie art. 12 ust. 3 przy projektowaniu niniejszego planu zastosowano przepisy dotychczasowe, jednak w trakcie prac nad planem podjęto

uchwałę Nr XXVI/327/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 22 września 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/57/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie co powoduje, że przepisy ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu są obowiązujące. Miasto rozpoczęło pracę nad uchwałą w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dlatego zasadne jest, aby uchwałą planu nie regulować ponownie zagadnień uregulowanych w innej akcie;

- 3) w §6 zawarto zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: wskazano, że obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody. Wskazano powiązanie terenów objętych planem z terenami, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Określono zasady ochrony powietrza;
- 4) w §7 zawarto zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Lesznie wyznaczono strefę archeologiczną ochrony konserwatorskiej. Ustalono, że po natrafieniu na obiekty archeologiczne podczas robót budowlanych naruszających strukturę gruntu nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
Wskazano, że zabytek wpisany do rejestru wiatrak Koźlak usytuowany na działce geodezyjnej nr ewidencyjny 38 podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Obiekt może podlegać translokacji;
- 5) w §8 wyznaczono obszar przestrzeni publicznych oraz ustalono wymagania dotyczące tych terenów;
- 6) w §9 zawarto ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
wskazano główne elementy kształtowania zabudowy oraz ustalono zasady podziału oraz korekty granic działek;
- 7) §10 dotyczy ustaleń granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
ze względu na brak takich terenów nie wprowadza się ustaleń;
- 8) w §11 zawarto szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
Nie wskazano obszarów do objęcia scalaniem i podziałem, określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości;
- 9) w §12 zawarto ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
wyszczególniono rodzaje inwestycji, które są zabronione na obszarze planu oraz wprowadzono ograniczenia wynikające z uzyskanych wniosków i przepisów prawa, w tym wskazano zakaz rozmieszczanie urządzeń służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, ponieważ studium nie dopuściło lokalizacji takich urządzeń na obszarze objętym planem;
- 10) w §13 zawarto zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
określono parametry modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej infrastruktury technicznej w zakresie systemów komunikacji, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych i gazowych, telekomunikacyjnych oraz źródeł ciepła i gospodarki odpadami; ze względu na wysoki stan wód podziemnych, lokalne obniżenie i utrudnione odprowadzenie wód z terenu objętego planem wprowadzono zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 11) §14 dotyczy ustaleń granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów

nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m², granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, granice terenów zamkniętych oraz granice stref ochronnych terenów zamkniętych:

nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie, ponieważ w granicach planu wymienione obszary i obiekty nie występują;

- 12) §15 i §16 określają ustalenia w zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

ustalono tereny publiczne na wyznaczonych drogach publicznych. Poza tym nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie;

- 13) w §17 dotyczącym sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie wprowadza się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 14) w §18 do 27 zawarto ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem:

ustalono szczegółowo sposób zagospodarowania poszczególnych terenów w zakresie, jaki wynika z ustawy i stosownego rozporządzenia;

Zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 2-4 ustawy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

- a) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,
- b) w wyniku przeprowadzonej analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,
- c) ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:

- dla terenów 1MN, 6MN, 4MN/U i 11MN/U ustalono linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych i drogi wewnętrznej; wyznaczono linie nieprzekraczalne i obowiązujące;
- dla terenu 9MN ustalono linie zabudowy w odległości 6 m od terenu drogi 7KDD oraz 45 m od terenu drogi 12KDD w celu zachowania lokalnego obniżenia terenu stanowiącego spływ wód powierzchniowych,
- dla terenu 10MN/U ustalono linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 12KDD, jako kontynuację linii zabudowy przyległego obowiązującego planu,
- wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w szerokim zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej – przy założeniu parametru minimalnego na terenach 1MN, 6MN, 4MN/U i 10MN/U przykładowa wyznaczona działka budowlana o pow. 500m² musi być zabudowana budynkiem o powierzchni całkowitej co najmniej 50 m², natomiast przy spodziewanej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej od 600 do 1000 m² minimalna powierzchnia całkowita budynków będzie wynosić od 60 do 100 m². Ze względu na lokalne

obniżenie gruntu, na którym wyznaczono teren 9MN niezbędne jest ograniczenie powierzchni całkowitej zabudowy oraz obszaru przewidzianego pod zabudowę. Dlatego wprowadzono restrykcje w postaci ustalenia linii zabudowy w odległości 45 m od ul. Strumykowej oraz parametry umożliwiające zabudowę działki wielkości 1985m² budynkiem o powierzchni całkowitej od 99,25 m² do 694,75 m². Aktualne zagospodarowanie terenu 11MN/U oraz jego powierzchnia 10964 m² uzasadnia obniżenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,03, co odpowiada aktualnej zabudowie terenu. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalono na poziomie takim samym jak dla pozostałych terenów MN/U,

- powyższe wyliczenia wskazują, że podane wskaźniki są racjonalne i możliwe do osiągnięcia oraz dają wystarczający wachlarz dla usytuowania dobrze wkomponowanej w otoczenie zabudowy. Celem takich wskaźników jest również uzyskanie odpowiedniej gęstości zabudowy i ma przeciwdziałać zabudowywaniu działek dużych bardzo małymi budynkami. Przy założeniu wskaźnika maksymalnego w powiązaniu z maksymalną powierzchnią zabudowy 35% dla terenów 1MN, 6MN, 15% dla terenu 9MN oraz 40 % dla terenów 4MN/U, 10MN/U i 11MN/U dopuszcza sytuowanie obiektów dwukondygnacyjnych. Zabudowa istniejąca aktualnie na działkach budowlanych wypełnia warunki wskazane w planie,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1MN i 6MN, ustalona na 35% powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem 9MN – 15% powierzchni działki budowlanej oraz 40% powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonej symbolami 4MN/U, 10MN/U i 11MN/U umożliwia średnio-intensywną zabudowę terenu, w połączeniu z minimalną powierzchnią biologicznie czynną daje 15% powierzchni działki na dojścia, dojazdy i miejsca parkingowe na powierzchni,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna, ustalona na 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1MN i 6MN, 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 9MN, oraz 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczonej symbolami 4MN/U, 10MN/U i 11MN/U umożliwi zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,
- wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach oraz liczbie kondygnacji została określona na podstawie porównywalnej zabudowy na terenach sąsiednich do obszaru planu,
- ustalono dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° jako wiodący sposób przekrywania budynków mieszkalnych; dopuszczono dachy płaskie ze względu na budynki sąsiednie oraz możliwość sytuowania budynków gospodarczych z dachami płaskimi,
- dla terenów zieleni urządzonej:
 - dopuszczono sytuowanie małej architektury i infrastruktury technicznej,
 - ustalenie linii zabudowy jest zbędne ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych:
 - ustalenie linii zabudowy jest zbędne ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - dopuszczono sytuowanie obiektów, dzięki którym można prowadzić ruch drogowy oraz infrastrukturę techniczną,
- dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka i wodociągi:
 - ustalono linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych; wyznaczono linie nieprzekraczalne,
 - wskazane parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu umożliwiają usytuowanie stacji transformatorowej oraz niewielkiego budynku związanego z infrastrukturą techniczną dla wodociągów,

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i

leśnych:

- a) obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano stanowisk gatunków chronionych,
 - b) nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnię biologicznie czynną lub do studni chłonnych,
 - c) przez obszar planu przepływa ciek okresowy – rów oraz znajdują się dwa stawy; w założeniach przyjęto, że lokalne obniżenie terenu (w zakresie terenu 9MN i w części w zakresie 11MN/U) winno pozostać niezabudowane w tym przynajmniej jeden ze stawów winien pozostać utrzymany w celu zbierania wezbranych wód opadowych podczas intensywnego deszczu, a rów winien stanowić naturalną granicę pomiędzy projektowanymi działkami budowlanymi;
 - d) na obszarze nie występują grunty rolne i leśnie objęte ochroną,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- na obszarze zlokalizowany jest wiatrak koźlak, który został wpisany do rejestru zabytków pod nr 1050/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 28.03.1988r. i przez to jest objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
 - dla zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych, które mogą znajdować się pod powierzchnią terenu obszar planu objęto strefą „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- wskazano powiązanie pomiędzy terenami wyznaczonymi w planie a terenami, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym zapewnienie dojazdu zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni:
- ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,
 - skumulowanie budynków mieszkalnych i usługowych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów mieszkaniowych jednorodzinnych jak również usługowych; takie zagospodarowanie terenu będzie stanowiło racjonalną kontynuację sposobu zagospodarowania terenu wynikającą ze sposobu zagospodarowania terenów przyległych,
- 6) prawo własności:
- ustalenia przyjęte w planie były poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznej – wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, dzięki czemu osoby mające interes prawny mogły zająć stanowisko wobec przyjętych założeń; informacja o terminach została podana do publicznej wiadomości,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- obszar nie obejmuje terenów zamkniętych,
 - na obszarze nie przewiduje się sytuowania obiektów, które stanowiłyby przeszkodę lotniczą,
- 8) potrzeby interesu publicznego:
- rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej umożliwi rozbudowę bazy mieszkaniowej miasta Leszna, zachowanie porównywalnej gęstości zabudowy do przylegających terenów zabudowanych, umożliwi racjonalne i oszczędne gospodarowanie gruntami, natomiast wyznaczenie terenów, na których mogą być prowadzone usługi stworzy nowe miejsca pracy,
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
- umożliwi się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,
 - kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

- całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,
- plan uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistycznej. Ustalenia planu zostały pozytywnie uzgodnione z powołanymi do tego urzędami i instytucjami,
- przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania ustaleń planu z powołanymi do tego urzędami i instytucjami zgodnie z art. 17 ustawy,
- planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie; podczas wyłożenia, dyskusji publicznej oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag do planu wpłynęła 1 uwaga, uwzględnienie uwagi było powodem powtórnego wyłożenia planu do publicznego wglądu,

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ponieważ plan zakłada wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową wraz niezbędnym rozwojem terenów komunikacji, przeanalizowano po czym zaprojektowano przeznaczenie terenu w sposób umożliwiający uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) skumulowanie funkcji, dopuszczenie sytuowania zabudowy w dużym procencie w stosunku do powierzchni działki,
- 2) usytuowany obszar znajduje się przy istniejących drogach miejskich; zaproponowana ustaleniami planu droga publiczna została wyznaczona w planie zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z wniosków złożonych przez zarządcę drogi,
- 3) proponowany sposób zagospodarowania dróg umożliwia rozwój infrastruktury zapewniającej przemieszczanie się pieszych i rowerzystów jak i transport samochodowy osobowy,
- 4) wyznaczony obszar jest nowym obszarem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, który został wyznaczony w obszarze bardzo dobrze skomunikowanym i wymaga stosunkowo niewielkich nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury technicznej i drogowej.

Miasto Leszno posiada przygotowaną „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Leszna Nr XL/496/2006 z dnia 5 października 2006 r. W w/w analizie nie wskazano potrzeby opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie jako zadania w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Leszna. Sporządzenie planu wynika ze złożonych wniosków przez mieszkańców i właścicieli terenu.

W trwającej kadencji Rady Miejskiej Leszna nie została wykonana jeszcze analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

Wykonana w trakcie procedury prognoza skutków finansowych prognozuje zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie. W opracowanej prognozie skutków finansowych szacunkowo określono, jakimi kosztami inwestycji może zostać obciążony budżet Miasta Leszna w przypadku realizacji ustaleń planu. Podjęto również próbę oszacowania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Bilans całości

Koszt budowy dróg	-337 948,00 zł
Koszt budowy infrastruktury	-151 380,00 zł
Suma wartości gruntów, które mogą podlegać odszkodowaniom lub wykupowi	-83 040,00 zł
Przychody z tytułu sprzedaży gruntów	0,00 zł
Przychód z tytułu renty planistycznej	436 736,00 zł
przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu	197 449,60 zł
Podsumowanie	61 817,60 zł

Wskazane w opracowaniu koszty i wpływy nie wystąpią natychmiast i skutki finansowe mogą być odczuwalne w dużo szerszej perspektywie czasowej (np. 5-10 lat). Zwraca się uwagę, że wpływ do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można spodziewać się w terminie do pięciu lat od dnia wejścia ustaleń zmiany w życie. W powyższym bilansie założono pełny wpływ opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W prognozie założono również pełne uzbrojenie terenu, w tym budowę infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, utwardzonych dróg w tym z obustronnym chodnikiem i odwodnieniem powierzchni utwardzonych oraz sieci elektroenergetycznej. Są to zadania własne gminy. Część z tych inwestycji nie obciąża bezpośrednio budżetu miasta, a budowa sieci elektroenergetycznej i gazowej jest realizowana przez spółki skarbu państwa. Nie mniej prognoza skutków finansowych winna przewidywać koszt budowy takiej infrastruktury. Przekazanie budowy infrastruktury spółkom celowym powoduje, że budżet miasta nie jest bezpośrednio obciążony kosztami uzbrojenia terenu.

Reasumując, przedłożony do uchwalenia plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Leszna, przyjętego uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r., został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ustala przeznaczenie terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, tym samym reguluje przyszłe inwestycje na wskazanym terenie oraz umożliwi zabudowę w sposób zorganizowany i zgodny z ładem przestrzennym. W planie określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczono tereny umożliwiające budowę i przebudowę układu komunikacyjnego w sposób wynikający z racjonalnego gospodarowania terenem oraz z uwzględnieniem wniosków i uwagi stron posiadających interes faktyczny i prawny do tych terenów.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Leszna

Barbara Mroczkowska