

## UCHWAŁA NR ...../...../2018

## RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia .....2018 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) **Rada Miejska Leszno uchwala, co następuje:**

## § 1

1. W związku z uchwałą Nr XXXVI/462/2017 Rady Miejskiej Leszno z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszno z dnia 26 kwietnia 2018 r.), **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie** zwany dalej „planem”.

2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszno o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszno 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 do uchwały.

## § 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest drzewami;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji lub tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

## § 3

**W zakresie przeznaczenia** dla całego obszaru objętego planem ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U i 2MW/U.

## § 4

### **W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach planu:
    - części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
    - schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
    - kondygnacji podziemnych,
  - b) krycie dachów nowych budynków o kącie nachylenia połąci dachowych większym lub równym 30° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków o parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - b) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę w głąb działki budowlanej istniejących budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - c) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - d) lokalizację nowych garaży wyłącznie w kondygnacjach podziemnych, parterach lub w budynkach usługowych,
  - e) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu ich użytkowania, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - f) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
  - g) korekty granic istniejących działek budowlanych, służące poprawie warunków zagospodarowania tych działek, w tym działek zlokalizowanych poza granicami planu,
  - h) lokalizację tablic informacyjnych,
  - i) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

## § 5

### **W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) lokalizację zieleni izolacyjnej w formie zadrzewień lub zakrzewień, w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 3) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 4) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej odnawialnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pkt 7;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach działki budowlanej;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zakaz stosowania w nowych budynkach kotłów, pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

## § 6

**W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.**

## § 7

**W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.**

## § 8

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U ustala się:**

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych, wyłącznie jako parkingów w zieleni,
  - c) dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji myjni, warsztatów samochodowych lub stacji kontroli pojazdów;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dościa lub dojazdu;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50 °;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem, w tym przez geodezyjnie wydzielone dojazdy.

## § 9

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 2MW/U ustala się:**

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) stacji paliw,
  - c) dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
- 4) teren biologicznie czynny:
  - a) nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) w przypadku lokalizacji stacji paliw lub myjni, teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
- b) dla budynków usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
- c) dla wiat – nie więcej niż 9 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,9;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia lub dojazdy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z dopuszczeniem dla myjni lub stacji paliw do 12°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem.

## § 10

**W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,** terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.

## § 11

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 28 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 85° do 95°.

## § 12

**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - inwestycji celu publicznego,
    - przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
    - stacji paliw, o której mowa w § 9 pkt 2 lit. b, wyłącznie jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 13

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach danego terenu, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1,5 stanowiska na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b;
- 2) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenu;
  - 3) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i minimalnym normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
  - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
  - 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4 i 7,
  - 9) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
  - 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych o wysokości do 2 m i dowolnej geometrii dachu.

#### **§ 14**

**W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.**

#### **§ 15**

**W zakresie granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych nie podejmuje się ustaleń.**

#### **§ 16**

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

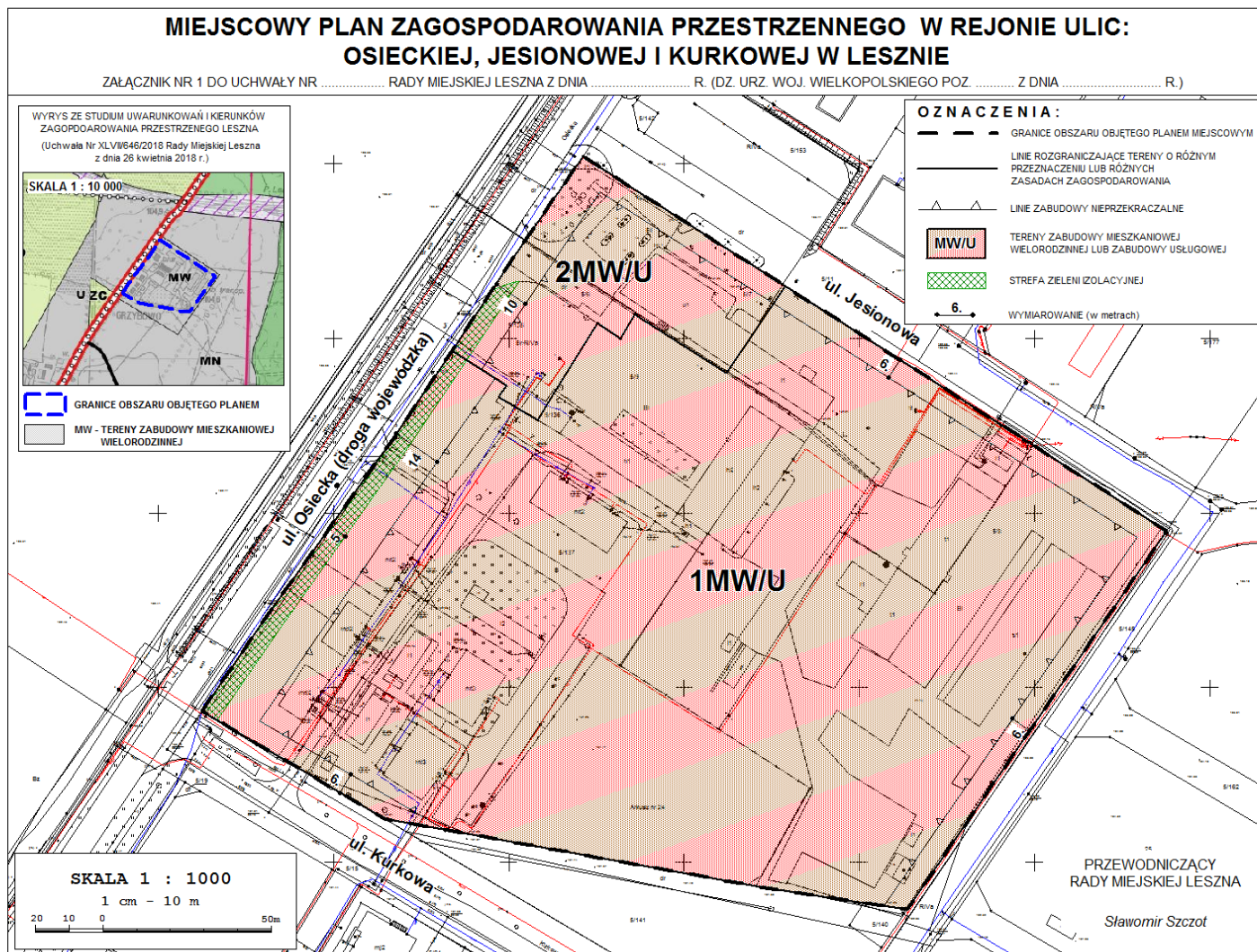
## § 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Sławomir Szczot**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej Leszna z dnia .....  
(Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. .... z dnia .....)



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie**

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

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie została wniesiona jedna uwaga, która dotyczyła zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 1MW/U z 1200 m<sup>2</sup> na 1000 m<sup>2</sup>. Uwaga została w całości uwzględniona przez Prezydenta Miasta Leszna.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Sławomir Szczot*



**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**

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

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Miasta Leszna, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Miasto nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Sławomir Szczot*

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR...../...../2018**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**  
**z dnia .....2018 r.**

**w sprawie** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części miasta.

Analizowany obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię około 3,4 ha i położony jest w północno-wschodniej części Leszna. Teren ograniczony jest: od zachodu – ul. Osiecką (droga wojewódzka), od północy – ul. Jesionową, a od południa – ul. Kurkową.

Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany i częściowo zabudowany. W części północnej zlokalizowana jest stacja paliw „Jespol”, Motel Grant wraz z restauracją oraz kilka budynków magazynowo-gospodarczych. W części południowo-zachodniej, przy ul. Osieckiej występuje 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i kilka garażowo-gospodarczych. Budynki mieszkalne mają wysokość 2-3 kondygnacje. Jedynie południowo-wschodnia część opracowania stanowi nieużytki, częściowo porośnięte drzewami owocowymi, stanowiącymi pozostałość dawnego sadu.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXXVI/462/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi, w większości, „zmianę” obowiązujących dotąd dwóch planów tj. zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, w rejonie ul. Osieckiej i torów kolejowych relacji Leszno – Jarocin (Uchwała Nr XV/183/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 4 listopada 1999 r.), w której analizowany obszar przeznaczono na: teren produkcyjno-techniczny, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, ulicę wewnętrzną dojazdową i teren upraw

ogrodniczych oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Leszna, dzielnicy Grzybowo (Uchwała Rady Narodowej Leszna Nr XI/62/86 z dnia 25.04.1986 r.).

Do planu przystąpiono, ze względu na nowe uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne. Potrzeby rozwojowe tego rejonu miasta, związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej, wymagały weryfikacji zapisów planistycznych, między innymi w zakresie funkcji, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar w całości jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji zabudowy usługowej. Ponadto w ustaleniach ogólnych studium dopuszczono na terenach o kierunku przeznaczenia mieszkaniowym położonych w pobliżu lub wzdłuż ulic klasy powyżej lokalnej oraz torów kolejowych, wyznaczanie terenów usługowych.

W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu są jedynie dwa tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, co stanowi kontynuację istniejącego oraz planowanego zagospodarowania tej części miasta.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwo. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach

działki budowlanej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw*), zakaz stosowania w nowych budynkach kotłów, pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Obszar objęty planem położony jest poza terenami górnictwami, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

- 3) Zgodnie z informacjami uzyskanymi od konserwatora zabytków, na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 5) Struktura własności na obszarze planu jest zróżnicowana. Część działek jest własnością Miasta, reszta należy do trzech różnych właścicieli prywatnych. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez częściową kontynuację funkcji mieszkaniowej oraz uwzględnienie wniosków właścicieli działek.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez

uwag, zatem uznaje się, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy, w tym uwzględnienie sąsiedztwa drogi wojewódzkiej.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Ponadto obszar opracowania jest prawie w większości zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie wniosków o zmianę planu, jak i wniosków zgłaszanych podczas procedury sporządzania planu, w taki sposób aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie odbiegały od otaczającej istniejącej i planowanej struktury przestrzennej i nie stały z nią w kolizji.

W ustalonym terminie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z wnioskiem o zmianę planu właściciela części działek objętych opracowaniem, plan miejscowy sankcjonuje istniejące obiekty usługowe oraz budynki mieszkalne, nie uwzględniając jednocześnie istniejących obiektów magazynowo-gospodarczych, które kolidowałyby z nowym sposobem zagospodarowania Teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Lokalizacja nowej zabudowy dąży również do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Otaczające drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ponadto należy podkreślić, że mpzp w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, zatwierdzonej Uchwałą Nr XL/496/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 października 2006 r.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu może wpłynąć pozytywnie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 800 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Zysk dla miasta wynikać może ze sprzedaży gruntów miejskich oraz ze wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej nowych budynków.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 31 sierpnia 2018 r. wpłynęło jedno pismo z uwagą dotyczącą zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 1MW/U z 1200 m<sup>2</sup> na 1000 m<sup>2</sup>. Uwaga ta została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Leszna.

Uwzględnienie uwagi nie wymagało ponowienia procedury planistycznej. Prezydent, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Leszna projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

**I Z-CA PREZYDENTA  
MIASTA LESZNA**

*Adam Mytych*

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Sławomir Szczot*