



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 października 2018 r.

Poz. 7937

UCHWAŁA NR LII/704/2018 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 26 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Józefa Chociszewskiego, Aleksandra Fredry, Lipowej i Dożynkowej 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 Leszna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XXXVI/461/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Józefa Chociszewskiego, Aleksandra Fredry, Lipowej i Dożynkowej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Józefa Chociszewskiego, Aleksandra Fredry, Lipowej i Dożynkowej 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: Józefa Chociszewskiego, Aleksandra Fredry, Lipowej i Dożynkowej w Lesznie, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 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. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW i 6MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 2MW/MN, 5MW/MN i 8MW/MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 4MW/U;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem 7E;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 9KD-L i 10KD-D;
- 6) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem 3kx.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków i wiat, 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,
- wysunięcia przed te linie, w granicach planu schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- wysunięcia przed te linie, w granicach planu kondygnacji podziemnych,

b) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
- b) zachowanie lub przebudowę istniejących budynków lub lokali o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- c) zachowanie, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy innych niż ustalone planem,
- d) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
- e) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
- f) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- g) korekty granic istniejących działek budowlanych, służące poprawie warunków zagospodarowania tych działek,
- h) lokalizację tablic informacyjnych,
- i) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
- b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 3) 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 5;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach MW i MW/MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na terenie MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) 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 ustala się:

- 1) obowiązek kształtowania wyglądu zabudowy obrzeżnej, zlokalizowanej wzdłuż ulic Lipowej i Dożynkowej, na odcinku wskazanym na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez uwzględnienie zapisów decyzji nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r., dotyczącej wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wskazanej na rysunku planu, zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów dróg publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną;
- 2) spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury.

§ 8. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 1MW ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w parterach budynków,
 - b) dojść i dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 400 m² dla jednego budynku;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,7;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m², z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia lub dojazdy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 9) dostęp do dróg publicznych 9KD-L lub 10KD-D, 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/MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków pomocniczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 4 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 1,2;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30 °;
- 9) dostęp do drogi 10KD-D.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 4MW/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) budynków przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - d) dojść i dojazdów;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 4 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia lub dojazdy;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem (ul. Józefa Chociszewskiego lub ul. Dożynkowej), przez geodezyjnie wydzielone dojazdy.

§ 11. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 5MW/MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) dojść i dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 4 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 1,05;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia lub dojazdy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30 °;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza planem ul. Lipowej, w tym poprzez geodezyjnie wydzielone dojazdy.

§ 12. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 6MW ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,6 do 1,25;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m²;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych (ul. Lipowej lub ul. Dożynkowej), zlokalizowanych poza planem.

§ 13. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 8MW/MN ustala się:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 6 m;

- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 0,75;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 10) dostęp do przyległej drogi publicznej (ul. Dożynkowej), zlokalizowanej poza planem.

§ 14. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 7E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – do 2,5 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 5) dostęp do przyległej drogi publicznej (ul. Dożynkowej), zlokalizowanej poza planem.

§ 15. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 9KD-L i 10KD-D ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) KD-L – drogę klasy lokalnej,
 - b) KD-D – drogę klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem na terenie 10KD-D wydzielienia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 16. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 3kx ustala się:

- 1) lokalizację chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową o łącznej szerokości nie mniejszej niż 2,5 m;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 17. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Zaborowo, którego granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania 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.

§ 18. 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:
 - a) na terenie 1MW nie mniejszą niż 900 m²,
 - b) na terenie 2MW/MN nie mniejszą niż 500 m²,
 - c) na terenie 4MW/U nie mniejszą niż 700 m²,
 - d) na terenach 5MW/MN i 8MW/MN nie mniejszą niż 1200 m²,
 - e) na terenie 6MW nie mniejszą niż 2500 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenach: 1MW, 2MW/MN, 4MW/U, 8MW/MN nie mniejszą niż 20 m,
 - b) na terenach 5MW/MN i 6MW nie mniejszą niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

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

- 1) na terenach: 9KD-L, 10KD-D i 3kx zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu kolektora kanalizacji ogólnospławnej.

§ 20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ulice: Józefa Chociszewskiego, Lipową i Dożynkową;
- 2) na terenach dróg publicznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. c-d,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. c;
- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenu;
- 5) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i minimalnym normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach działki budowlanej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 i 5;
- 7) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

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

§ 23. 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 m², granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników ząglady 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.

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Leszna
(-) Piotr Więckowiak

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr LII/704/2018
Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Józefa Chociszewskiego, Aleksandra Fredry, Lipowej i Dożynkowej
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:

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy zmiany zapisu w §9 pkt 5 lit. a na: „wysokość budynków mieszkalnych – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, przy ul. A. Fredry na terenie 2MW/MN, którego dotyczy niniejsza uwaga, w §9 pkt 5 lit. a ustalono „wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m”. Obecnie na terenie 2MW/MN zlokalizowane są budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja znajduje się w poddaszu. Jeszcze dwie i część trzeciej działki na terenie 2MW/MN posiada możliwość zabudowy. Ponadto po północnej stronie ul. A. Fredry występują budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych. Zatem podwyższenie wysokości do 4 kondygnacji i 15 m stanowiłoby zaburzenie ładu przestrzennego, tym bardziej, że obok istniejącego budynku parterowego mógłby powstać budynek 4-kondygnacyjny. Ponadto przy 4 kondygnacjach nadziemnych i minimalnej wielkości działki 700 m² intensywność zabudowy wzrosłaby do wielkości, dla której mało prawdopodobne będzie spełnienie wymaganego normatywu parkingowego na własnej działce budowlanej, co może rodzić konflikty sąsiedzkie na ul. A. Fredry.

Należy również podkreślić, że zgodnie z poglądami przyjmowanymi w orzecznictwie części sądów administracyjnych oraz rozstrzygnięciach Wojewody jako organu nadzorczego,

dopuszczalne jest takie określenie w planie przeznaczenia, które umożliwi realizację na tym samym terenie inwestycji o różnym przeznaczeniu, pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne (wyrok NSA z dnia 3 lutego 2012 r., sygn.. OSK 2551/11). Dopuszczalne jest zatem przyjęcie przeznaczenia mieszanego, jednak pod warunkiem, że przewidziane funkcje nie będą kolidować. Połączenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wielorodzinną (MN/MW) w sytuacji, gdy plan nie wprowadza dla takiego połączonego terenu odmiennych, szczególnych uwarunkowań w zakresie parametrów dla poszczególnych rodzajów zabudowy, które skutkowałyby realizacją zabudowy różniącej się od siebie pod względem gabarytów zewnętrznych np. wysokości, co mogłoby prowadzić do powstania konfliktów przestrzennych na takim terenie (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r. IV SA/Po 978/12).

Biorąc powyższe pod uwagę, w przypadku terenu 2MW/MN tj. terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy stwierdzić, że funkcje nie kolidują ze sobą i, w przypadku ustalonych parametrów wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m, nie powinno dojść do widocznych różnic w gabarytach budynków. Natomiast, trudno sobie wyobrazić budynek mieszkalny jednorodzinny 4-kondygnacyjny o wysokości aż 15 m. Gdyby taki został zrealizowany, a obok niego budynek jednorodzinny 2-kondygnacyjny np. 8-metrowy, to sąsiadujące budynki w sposób widoczny różniłyby się od siebie pod względem gabarytów zewnętrznych, co zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych i opinią Wojewody jako organu nadzorczego jest niedopuszczalne.

W związku z powyższym nieuwzględnienie przedmiotowej uwagi uznaje się za zasadne.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Piotr Więckowiak

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr LII/704/2018
Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 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**

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:

§ 1. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- 1) 3kx – teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) 9KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) 10KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowią będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Piotr Więckowiak