UCHWAŁA NR IV/30/2018

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych 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 jednolity tekst ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 jednolity tekst) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje**:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr XIX/240/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, **uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie** zwany dalej „planem".

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie" opracowany w skali 1:1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan obejmuje obszar położony między ulicami: św. Maksymiliana Kolbe, Kresową i torami kolejowymi w Lesznie, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w uchwale mowa o:

1) **budynku mieszkalno-usługowym na terenach MN/U** - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokal mieszkalny oraz lokal usługowy o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określającą minimalną odległość sytuowania budynków i wiat od linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

3) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, przy której musi być umieszczone co najmniej 60% długości ściany frontowej projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m, przy czym linię tą należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla:

   a) obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, a w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat,

   b) istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy,

   c) budynków odsuniętych od tej linii co najmniej 20,0 m w głąb działki;

4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajętą przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, formowane w pasy.

§ 3

1. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;

5) strefa zieleni izolacyjnej;

6) wymiary charakterystycznych odległości.

2. Ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych na rysunku planu są:

1) strefy sanitarne od cmentarza (50 m i 150 m);

2) granice terenów zamkniętych.

§ 4

Przeznaczenie terenów oznaczono w planie symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

3) **U** – tereny zabudowy usługowej;

4) **ZP/US** – tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji;

5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

6) **ZC –** teren cmentarza;

7) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

8) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

9) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

10) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

11) **KDx** – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;

12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

13) **KK –** teren komunikacji kolejowej;

14) **E** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę lokalizować zgodnie z obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy czym dla działek narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, a drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w rozdziale 2 z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 5,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

5. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem w §6 ust. 11.

6. Ustala się kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglastej czerwieni, brązu albo szarości.

7. Zakazuje się lokalizacji reklam, z wyłączeniem:

1) szyldów;

2) tablic reklamowych, innych niż określone w pkt. 1, usytuowanych na elewacjach budynków przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku.

8. Zakazuje się umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego.

9. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

10. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

11. Od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych.

§ 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. Projektowane obiekty usługowe należy otaczać zielenią, podkreślającą strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe.

3. Dla terenów **U** i **ZP/US** ustala się nakaz zagospodarowania terenów zielenią tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

4. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

5. Należy dążyć do zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów **U** i **ZP/US**, terenów dróg publicznych i terenów komunikacji kolejowej, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną.

6. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

7. W zakresie rozwiązań, o których mowa w ust 5 i 6, dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzącą formę „zielonej ściany", a także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni" przy budowie dróg.

8. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych na terenach:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji (ZP/US) - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

4) zabudowy usługowej (U) w przypadku lokalizacji:

   a) zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   b) zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   c) domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej.

9. W zakresie gospodarowania odpadami:

1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Lesznie i obowiązującymi przepisami o odpadach;

2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

10. W zakresie energii cieplnej:

1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji: gazowych, płynnych, stałych;

2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną oraz paliwa stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych, w szczególności z biomasy; zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

3) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji , w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach odrębnych.

12. Zakazuje się wyznaczania miejsc parkingowych i parkingów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynne.

13. 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.

§ 7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „W" ochrony konserwatorskiej archeologicznej, dla której zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne.

§ 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury, w szczególności służących do nawiązywania kontaktów społecznych i utrzymania porządku;

2) tablic informacyjnych.

§ 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. Sposób podziału na działki budowlane określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. 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.

4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: na terenie objętym opracowaniem planu takie obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się 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. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów w zakresie powierzchni ustalonych dla działek budowlanych w Rozdziale 2.

3. Ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:

1) **MN** – nie mniejszą niż 18,0 m;

2) **MN/U, U i ZP/US** - nie mniejszą niż 25,0 m;

3) **ZP** i **ZC** - nie mniejszą niż 10,0 m.

4. Dopuszcza się odstępstwo od szerokości frontu działek budowlanych, określonych w planie wyłącznie dla działek budowlanych:

1) położnych na zakończeniu drogi w rejonie placu do zawracania pojazdów,

2) położnych na załamaniu pasa drogowego,

3) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – w przedziale od 60° - 120º.

§ 12

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

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

2. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m^2.

3. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

4. 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.

5. Do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na podziemne przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków w sąsiedztwie linii należy zapewnić bezpieczne odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie **1ZP/US** nakazuje się uwzględnienie ograniczeń dotyczących realizacji obiektów budowlanych i wykopów na koronie nieczynnego składowiska odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W granicach oznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych od cmentarza o szerokości 50,0 m i 150,0 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych.

8. Na terenach: **5ZP, 3MN/U, 9MN, 10MN** i **KDx** nakaz zapewnienia eksploatacji i modernizacji cieku w pasie o szerokości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu **WS**.

9. Przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów na terenach: **2U, 2MN/U, 1WS, 5ZP, 2ZP/US, 3KD-D, 5KD-D** i **KDx** należy uwzględnić odległości od terenu kolejowego i skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie systemu należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym w szczególności poprzez ul. Kresową i Sadową oraz poprzez planowaną drogę **KD-Z**.

2. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się realizację dróg: **KD-Z, 2KD-D, 4KD-D, 5KD-D** oraz poszerzenia dróg: **KD-L** (ul. Kresowa), **1KD-D** (ul. św. Maksymiliana Kolbe) i **3KD-D** (ul. Sadowa), a także realizację nowych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z istniejących i planowanych dróg publicznych, zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

4. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi, dopuszcza się realizację dojść i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie lokalizacji miejsc parkingowych:

1) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

   a) 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

   b) dla obiektów i lokali usługowych oraz sportu i rekreacji – min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej, oraz z zastrzeżeniem lit. c,

   c) dla obiektów i lokali handlowych – min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20,0 m^2 powierzchni sprzedaży,

   d) dla obiektów obsługi cmentarza – min. 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach oraz parkingach podziemnych;

3) ustala się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

6. Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, cieplną, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, oraz podłączenie do nich terenów, w tym:

1) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

2) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

7. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, ich rozbudowę i przebudowę.

8. Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej należy lokalizować na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a urządzenia elektroenergetyczne na wyznaczonych terenach **E**, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu.

9. Obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych drogach.

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, przy założeniu docelowej realizacji sieci pierścieniowych.

11. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej;

3) dla lokalizacji przepompowni ścieków:

a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m^2,

b) wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m;

c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;

4) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;

5) dopuszczenie lokalizacji podczyszczalni ścieków na działce budowlanej dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych.

12. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

1) nakazuje się uwzględnić zapisy i rozstrzygnięcia wynikające z obowiązującego programu dotyczącego zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych;

3) ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się powiązanie obszaru objętego planem z systemem zasilania poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej SN i nn oraz stacji transformatorowych;

2) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, podziemne;

3) dla lokalizacji stacji transformatorowych:

a) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40,0 m^2,

b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;

c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej.

14. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci cieplnej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 10.

15. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej;

2) adaptację, rozbudowę, wymianę, przebudowę istniejącej sieci gazowej.

16. Ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: Ustalenia planu dotyczące lokalizacji szyldów, reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15

Granice: obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granice ich stref ochronnych, terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m^2 powierzchni sprzedaży, pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej: nie ustala się.

§ 16

Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji:

1. Linia rozgraniczająca teren **1ZP/US** stanowi jednocześnie granicę obszaru wymagającego rekultywacji i przekształceń.

2. Ustala się kierunek rekultywacji i przekształcenie terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną lub sport i rekreację.

§ 17

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

1. Linie rozgraniczające tereny **1ZP/US** i **2ZP/US** stanowią jednocześnie granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W granicach planu nie ustala się terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 18

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są tereny, które określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny dróg publicznych (KD-Z, KD-L, KD-D);

2) teren cmentarza (ZC);

3) tereny zieleni urządzonej (ZP),

4) teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji (1ZP/US);

5) tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki (E).

§ 19

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 zlokalizowany jest teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, który oznaczono w planie jako teren komunikacji kolejowej (KK).

§ 20

Granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych: W liniach rozgraniczających terenów **KK** i **3KD-D** na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych, ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu. Dla terenów zamkniętych nie ustalono stref ochronnych.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 21

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

   a) budynków wolno stojących, lecz nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

   b) urządzeń budowlanych,

   c) zieleni izolacyjnej na terenie **1MN**, w strefie oznaczonej na rysunku planu;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

   a) obiekty małej architektury,

   b) budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej, przy czym budynki mogą być wolno stojące lub przybudowane do innego budynku,

   c) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

   d) oczka wodne, baseny,

   e) wiaty ogrodowe lub garażowe;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m^2;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej, jednak:

   a) nie więcej niż 350,0 m^2 dla budynku mieszkalnego,

   b) nie więcej niż 60,0 m^2 łącznie dla budynków gospodarczych lub garażowych,

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,9;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

   a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,

   b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,

   c) wiat – nie więcej niż 4,0 m;

8) poziom parteru nowych budynków:

a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,

b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu.

9) geometrię dachów na terenach:

a) **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie, tj. do 10º, dla wiat, budynków gospodarczych lub garażowych oraz jednokondygnacyjnych części budynków mieszkalnych,

b) **9MN, 10MN** – dachy płaskie, tj. do 10º;

10) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 24,0 m;

11) na terenach **9MN, 10MN** dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych związanych z przebudową lub rozbudową rowu na terenach **2WS** i **3WS**.

§ 22

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN,** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków wolno stojących, lecz nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) obiekty małej architektury,

b) budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej, przy czym budynki mogą być wolno stojące lub przybudowane do innego budynku,

c) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

d) oczka wodne, baseny,

e) wiaty ogrodowe lub garażowe;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m^2;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej, jednak:

a) nie więcej niż 350,0 m^2 dla budynku mieszkalnego,

b) nie więcej niż 60,0 m^2 łącznie dla budynków gospodarczych lub garażowych,

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,9;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,

b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,

c) wiat – nie więcej niż 4,0 m;

8) poziom parteru nowych budynków:

a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,

b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu.

9) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie, tj. do 10º, dla wiat, budynków gospodarczych lub garażowych oraz jednokondygnacyjnych części budynków mieszkalnych;

10) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 24,0 m.

§ 23

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków wolno stojących lub bliźniaczych, lecz nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) obiekty małej architektury,

b) budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej, przy czym budynki mogą być wolno stojące lub przybudowane do innego budynku,

c) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

d) oczka wodne, baseny,

e) wiaty ogrodowe lub garażowe;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 370,0 m^2;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej, jednak nie więcej niż 60,0 m^2 łącznie dla budynków gospodarczych lub garażowych;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,9;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,

b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,

c) wiat – nie więcej niż 4,0 m;

8) poziom parteru nowych budynków:

a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,

b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu.

9) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie, tj. do 10º, dla wiat, budynków gospodarczych lub garażowych oraz jednokondygnacyjnych części budynków mieszkalnych;

10) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 24,0 m.

§ 24

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U,** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b, w tym:

- nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,

- budynków usługowych,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) obiekty małej architektury,

b) budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej na działce budowlanej, wolno stojące albo przybudowane do innego budynku,

c) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

d) oczka wodne, baseny,

e) wiat ogrodowych lub garażowych,

f) parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy:

a) wolno stojącej - nie mniejszą niż 800,0 m^2,

b) bliźniaczej - nie mniejszą niż 400,0 m^2;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej, jednak nie więcej niż 60,0 m^2 dla budynku gospodarczego lub garażowego;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 1,2;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,

b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m,

c) wiat i pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 4,0 m;

8) poziom parteru nowych budynków:

a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,

b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu.

9) geometrię dachów - dachy płaskie, tj. do 10° lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45°.

§ 25

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN/U, 3MN/U,** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków w zabudowie wolno stojącej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b, w tym:

- nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,

- budynków usługowych,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) obiekty małej architektury,

b) budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej na działce budowlanej, wolno stojące albo przybudowane do innego budynku,

c) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

d) oczka wodne, baseny,

e) wiat ogrodowych lub garażowych,

f) parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m^2;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej, jednak nie więcej niż 60,0 m^2 dla budynku gospodarczego lub garażowego;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 1,1;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,

b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6,0 m,

c) wiat i pozostałych obiektów budowlanych - nie więcej niż 4,0 m;

8) poziom parteru nowych budynków:

a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,

b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu.

9) geometrię dachów na terenach:

a) **2MN/U** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie, tj. do 10º, dla wiat, budynków gospodarczych lub garażowych oraz jednokondygnacyjnych części budynków mieszkalnych lub usługowych,

b) **3MN/U** – dachy płaskie, tj. do 10º;

10) na terenie **3MN/U** dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych związanych z przebudową lub rozbudową rowu na terenie **1WS**.

§ 26

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) budynków oraz budowli wolno stojących,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej na działce budowlanej, wolno stojące albo przybudowane do innego budynku,

b) obiekty małej architektury,

c) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

d) oczka i zbiorniki wodne,

e) parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m^2;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,2;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, przy czym dla budynków jednokondygnacyjnych nie więcej niż 8,0 m,

b) budowli do 12,0 m;

8) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie, tj. do 10º, dla wiat, budynków gospodarczych lub garażowych oraz budynków jednokondygnacyjnych.

§ 27

Dla terenu zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/US** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) zieleni urządzonej,

b) ciągów pieszych lub rowerowych,

c) budynków sportowo-rekreacyjnych, w tym hal sportowych, krytych basenów, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,

d) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, basenów, placów zabaw i innych,

e) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) usługi towarzyszące, w szczególności handlu i gastronomii, wbudowane w budynki o których mowa w pkt 1 lit. c,

b) fontanny, zbiorniki wodne,

c) wiaty,

d) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

e) obiekty małej architektury,

f) parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m^2;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,8;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m,

b) budowli do 12,0 m;

8) geometrię dachów: dachy płaskie, tj. do 10º, przy czym dla budynków i hal sportowych dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, w tym pokryć namiotowych i powłok pneumatycznych.

§ 28

Dla terenu zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP/US,** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) zieleni urządzonej,

b) ciągów pieszych lub rowerowych,

c) budynku szatni z węzłem sanitarnym,

d) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym w szczególności: boisk, placów zabaw, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, torów wyścigowych, skateparków,

e) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) obiekty małej architektury,

b) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

c) oczka i zbiorniki wodne,

d) parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m^2;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,05;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

a) budynków - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m,

b) budowli do 12,0 m;

8) geometrię dachów: dachy dowolne.

§ 29

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) ciągów pieszych lub rowerowych, w szczególności na terenie **5ZP**,

b) obiektów małej architektury,

c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

d) placów zabaw, w szczególności na terenie **3ZP**,

e) wyłącznie na terenie **2ZP:**

- miejsc parkingowych,

- tymczasowych obiektów handlowych o powierzchni nie większej niż 15,0 m^2 i wysokości do 4,0 m,

f) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m^2;

4) powierzchnię biologicznie czynną – min. 70% powierzchni działki gruntu;

5) na terenie **5ZP** dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych związanych z przebudową lub rozbudową rowu na terenie **1WS**.

§ 30

Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zachowanie budynku kaplicy cmentarnej z dopuszczeniem rozbudowy,

2) lokalizację:

a) budynków i budowli związanych z obsługą cmentarza,

b) urządzeń budowlanych;

3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) pomniki,

b) obiekty małej architektury,

c) urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8,

d) parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m^2;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,15;

7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

8) wysokość zabudowy:

a) budynków jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 8,0 m,

b) budowli do 20,0 m;

9) geometrię dachów: dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.

§ 31

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zachowanie i budowę rowów otwartych z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń wodnych, w tym hydrotechnicznych i technicznych,

b) kładek, mostów, pomostów.

§ 32

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) klasy techniczne dróg:

a) **KD-Z** - droga klasy zbiorczej;

b) **KD-L** - droga klasy lokalnej;

c) **KD-D** - drogi klasy dojazdowej.

2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalizację w wyznaczonych pasach drogowych:

a) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do planowanej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych,

b) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: **KD-L**, **4KD-D, 6KD-D,**

c) urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zakaz lokalizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni drogi zbiorczej;

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej,

b) obiektów małej architektury oraz budowli takich jak pomniki, fontanny,

c) na terenie **KD-L** pętli autobusowej w rejonie terenu cmentarza (**ZC**),

6) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym lokalizację nowych drzew i krzewów.

§ 33

Dla terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDx** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) szerokości ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację w wyznaczonym ciągu:

a) urządzeń infrastruktury drogowej, dla ruchu pieszych i rowerzystów,

b) urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 34

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację w wyznaczonych pasach drogowych:

a) urządzeń infrastruktury drogowej, w szczególności: jezdni i chodników,

b) urządzeń infrastruktury technicznej,

c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: **10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW**;

3) dopuszczenie:

a) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;

b) lokalizacji miejsc postojowych;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym lokalizację nowych drzew i krzewów.

§ 35

Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację w wyznaczonym terenie:

a) urządzeń infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: torowiska i trakcji,

b) skrzyżowania z drogą publiczną w ciągu ul. Sadowej (**3KD-D**),

c) urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §13 ust. 8.

§ 36

Dla terenów infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej;

2) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;

3) dachy płaskie, tj. do 10º;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 37

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 38

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 39

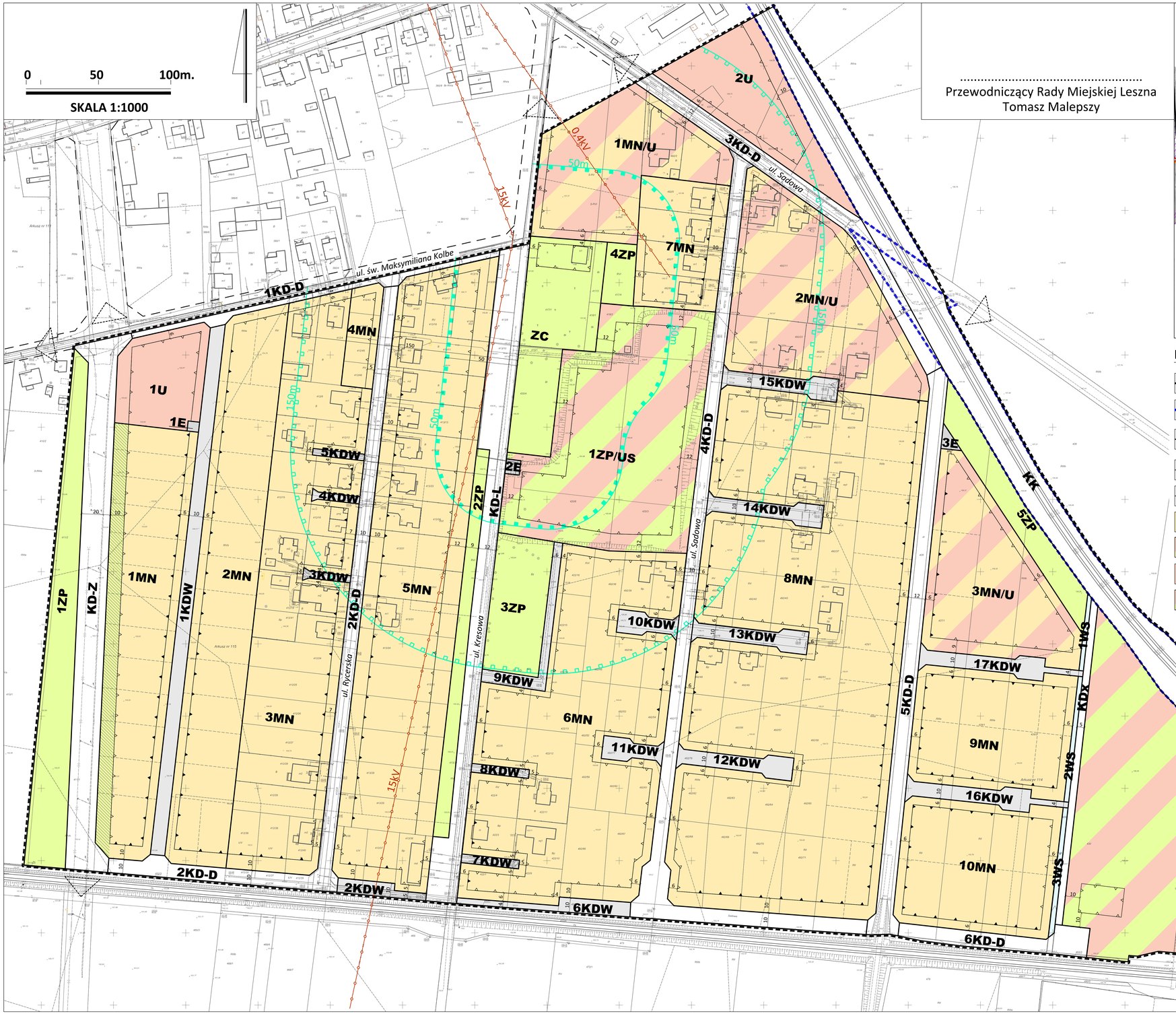
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

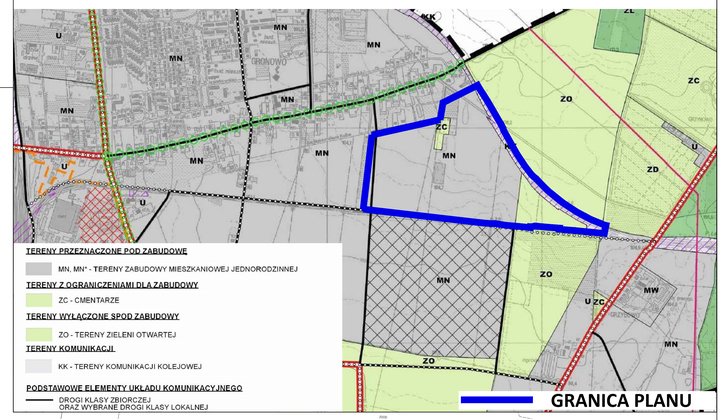
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. ŚW. MAKSYMILIANA KOLBE, KRESOWEJ I TORÓW KOLEJOWYCH W LESZNIE.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR IV/30/2018 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 28 GRUDNIA 2018 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO, POZ. ....., Z DNIA ..... 2018 R.



.....
Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna
Tomasz Malepszy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LESZNA SKALA 1:10000



TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
MN, MN' - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TERENY Z OGRANICZENIAMI DLA ZABUDOWY
ZC - CMENTARZE
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY
ZO - TERENY ZIELENI OTWARTEJ
TERENY KOMUNIKACJI
KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
PODSTAWOWE ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
DROGI KLASY ZBIORCZEJ ORAZ WYBRANE DROGI KLASY LOKALNEJ

I. USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem (dla czytelności rysunku odsunięta o 1 m)
- Granice terenów zamkniętych
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U — Tereny zabudowy usługowej
- ZP/US — Tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji

Cały obszar planu położony jest w granicach strefy "W" ochrony konserwatorskiej archeologicznej

- ZP — Tereny zieleni urządzonej
- ZC — Teren cmentarza
- WS — Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD-Z — Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KD-L — Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KD-D — Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDx — Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- KK — Teren komunikacji kolejowej
- E — Tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki
- 33.8 — Wymiary charakterystycznych odległości
- 150m / 50m — Strefy sanitarne od cmentarza
- Strefa zieleni izolacyjnej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Proponowane linie podziału działek budowlanych
- Przebieg dróg na terenach sąsiednich według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna
- Kierunki powiązań z drogami poza planem

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/30/2018

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 28 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych 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 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 23 listopada do 21 grudnia 2017 roku. W ustawowym terminie, tj. do 24 stycznia 2018 roku nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu jest więc bezprzedmiotowe.

§ 2

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 17 maja do 11 czerwca 2018 r. roku. W ustawowym terminie, tj. do dnia 4 lipca 2018 roku wpłynęła jedna uwaga. Uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Leszna. Wprowadzone zmiany w projekcie planu wymagały ponowienia procedury planistycznej w zakresie kolejnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu jest więc bezprzedmiotowe.

§ 3

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 6 do 28 września 2018 roku. W ustawowym terminie, tj. do 22 października 2018 roku nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie trzeciego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu jest więc bezprzedmiotowe.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna
Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/30/2018
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 28 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

1. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:
   1) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej lub dojazdowej, oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D,
   2) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem KDx
   3) tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki, w ramach których planuje się budowę stacji transformatorowych, oznaczone symbolem E,
   4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS.
2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
   1) Nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych oraz na wyznaczonym terenie publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oraz infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu.
   2) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
   3) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
   4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Leszna.
   5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Leszna.
   6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – 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.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna
Tomasz Malepszy

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr IV/30/2018
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 28 grudnia 2018 r.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie stanowi obszar o powierzchni 38,35 ha, położony w północno-wschodniej części miasta Leszno i obejmujący obszar położony na południe od ul. św. Maksymiliana Kolbe oraz dochodzący do skrzyżowania linii kolejowych. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

1. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
3. U – tereny zabudowy usługowej;
4. ZP/US – teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji;
5. ZP – tereny zieleni urządzonej;
6. ZC – teren cmentarza;
7. WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
8. KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
9. KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
10. KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
11. KDx – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
12. KDW – tereny dróg wewnętrznych;
13. KK – teren komunikacji kolejowej;
14. E – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), cmentarze (ZC), tereny komunikacji kolejowej (KK), tereny zieleni otwartej (ZO), drogi klasy zbiorczej i wybrane drogi lokalne, trasy rowerowe i piesze oraz główne aleje drzew. Na rysunku studium oznaczono również tereny zamknięte (kolejowe).

Ustalenia planu miejscowego tworzone były w oparciu o zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, przyjętego uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. ze zmianami. Równolegle z opracowaniem planu trwały prace nad nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, które zostało przyjęte uchwałą Nr XLVII/646/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W sąsiedztwie obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa" w Lesznie (uchwała nr XX/321/2012 Rady Miejskiej Leszna z dn. 20.09.2012 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie (uchwała nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z dn. 29.10.2009 r.). Niniejszy projekt planu kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice św. Maksymiliana Kolbe, Kresową i Sadową, zapewniające główną obsługę komunikacyjną terenów objętych opracowaniem.

Celem opracowania niniejszego planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Plan wskazuje również możliwości poszerzenia istniejącego cmentarza parafialnego przy ul. Kresowej.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

W planie w § 7 ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) obejmując ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Na obszarze objętym planem w obrębie działek nr 420/3 i 420/6 występuje dawne wyrobisko, które zostało zasypane w sposób niekontrolowany. Utworzono tu pryzmę o wysokości dochodzącej do ok. 0,5 - 2,0 m nad poziom otaczającego terenu. Dla tego terenu ustalono w planie przeznaczenie pod tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji o symbolu ZP/US. Ustalone przeznaczenie pozwoli na właściwą rekultywację terenu zielenią, a po spełnieniu wymogów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 23.04.2013 r. w sprawie składowisk odpadów (Dz. U. z 2013 r. poz. 523) możliwa będzie realizacja obiektów budowlanych i wykopów na koronie nieczynnego składowiska odpadów w szczególności w zakresie sportu i rekreacji.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Na cele publiczne przeznaczono głównie grunty miasta Leszna oraz częściowo grunty prywatne w szczególności pod układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Na terenach prywatnych wyznaczono lokalizację następujących inwestycji celu publicznego: drogi publiczne, zieleń urządzona.

W planie nie ustalono wymogów dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak ww. obiektów lub obszarów podlegających ochronie.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w przyległych do zabudowy pasach drogowych oraz na innych terenach. W ustaleniach planu zakazano lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, gdyż w obszarze istnieje sieć kanalizacyjna, którą należy rozbudować dla zapewnienia obsługi wszystkich terenów zabudowy, a do czasu realizacji dopuszczono zbiorniki bezodpływowe.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 13 maja do 13 czerwca 2016 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 23 listopada do 21 grudnia 2017 r.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu zabudową mieszkaniową jednorodzinną, budynkami usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie stanowi dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową nr 1, której trasa przebiega w ulicy Kresowej, a w rejonie cmentarza zlokalizowana jest pętla autobusowa z przystankiem. Plan przylega do linii kolejowej, na której najbliższy przystanek Leszno Grzybowo zlokalizowany jest za wschodnią granicą planu. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące i planowane ulice oraz ciągi pieszo - rowerowe stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. ulice są dostępne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Planowana zabudowa jest kontynuacją zabudowy osiedla mieszkaniowego.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna", której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Leszna Nr XL/496/2006 z dnia 5 października 2006 r. wskazano do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz potrzeb funkcjonalno przestrzennych miasta z nr 1 Rejon ul. Gronowskiej, Poznańskiej i torów PKP. Celem opracowania planu jest uporządkowanie wskazanych w Studium terenów mieszkaniowych wraz z przeznaczeniem gruntów rolnych na cele zabudowy kubaturowej. Rozwiązanie konfliktów funkcjonalnych pomiędzy funkcją mieszkaniową a rolnictwem oraz wprowadzenie logicznej struktury przestrzennej dla południowo-wschodniego obszaru Gronowo. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego

wynika z ustaleń Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna z 2006 r. Uchwalona dnia 26 września 2018 r. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna" (uchwała nr LII/706/2018) wskazuje, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Św. M. Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie jest w trakcie opracowania. W analizie wykazano również, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: w rejonie „Gronowa" w Lesznie (uchwała nr XX/321/2012 Rady Miejskiej Leszna z dn. 20.09.2012 r.) oraz w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie (uchwała nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z dn. 29.10.2009 r.) spełniają wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu", w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), wykonane analizy wykazały, że uchwalenie projektu planu wpłynie ujemnie na budżet miasta, na poziomie strat w wysokości ok. 2 200 000 zł w ciągu 10 lat funkcjonowania planu. Wpływ na wynik finansowy przedsięwzięcia mają wysokie koszty związane z wykupem gruntów i budową dróg publicznych w granicach planu, których nie równoważy wzrost wpływów do budżetu gminy związanych z podatkami i opłatami.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska Leszna w dniu 10 marca 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XIX/240/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie.

Prezydent Miasta Leszna przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

1) w dniu 13 maja 2016 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w prasie „ABC", na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
2) pismem z dnia 14.11.2016 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
3) pismem z dnia 14.11.2016 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
6) w dniu 29.06.2017 r. uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
7) w dniu 11.10.17 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
8) w dniu 06.10.17 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
9) w dniach od 4.09.17 r. do 12.10.17 r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym

wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

10) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
11) w dniach od 23.11 do 21.12.2017 r wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („ABC" w dniu 15-21.11.2017 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 5.12.2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; w ustalonym terminie do dnia 24 stycznia 2018 roku nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu został przyjęty uchwałą Nr XLV/620/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 22 marca 2018 r., jednak w dniu 17 kwietnia 2018 r. Wojewoda Wielkopolski stwierdził nieważność uchwały w Rozstrzygnięciu Nadzorczym nr KN-I.4131.1.167.2018.17, opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3563 z dnia 18 kwietnia 2018 r.

Po dokonaniu stosownych zmian w projekcie planu, uwzględniających stanowisko Wojewody Wielkopolskiego, Prezydent Miasta Leszna ponowił procedurę planistyczną. W dniach od 17 maja do 11 czerwca 2018 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („ABC" w dniu 9 maja 2018 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie planu. W dniu 22 maja 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Prezydent zbierał uwagi do wyłożonego projektu planu do dnia 4 lipca 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Prezydenta. Zakres zmian wynikających z uwzględnienia uwagi wymagał ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniach od 6 do 28 września 2018 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („ABC" w dniu 29 sierpnia 2018 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie planu. W dniu 17 września 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Prezydent zbierał uwagi do wyłożonego projektu planu do dnia 22 października 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie były rozważane warianty alternatywne. W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, w przypadku którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno – przestrzenna, określona w planie, stwarza korzystne warunki dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej Leszna o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Leszna miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna
Tomasz Malepszy