

**UCHWAŁA NR XVIII/223/2016  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 4 lutego 2016 roku

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 jednolity tekst) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 jednolity tekst ze zmianami z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje :**

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. W związku z uchwałą Nr XXIX/446/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna** zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna” 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 granicą Miasta Leszna, a ulicami: Święciechowską, Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i planowaną drogą klasy głównej, w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2**

Ilekróć w uchwale mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
- 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;
- 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 linia ta odnosi się do budynków wynikających z podstawowego przeznaczenia terenu, a nie dotyczy obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, a w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych,

wiat oraz towarzyszących budynków usługowych, dla których należy tę linię rozumieć jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 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 zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, formowane w pasy.

### § 3

**Ustaleniami planu na rysunku planu są:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 6) pasy wolne od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) pasy zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
- 9) wymiary charakterystycznych odległości.

### § 4

**Przeznaczenie terenów oznaczono w planie symbolami:**

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **US** - teren sportu i rekreacji,
- 5) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 6) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **KD-G** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 10) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) **KDx** – tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych;
- 13) **KD-PM** – tereny publicznych placów miejskich;
- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

- 15) **K** - tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie kanalizacji;
- 16) **E** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

## § 5

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 5,0 m poza obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

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

4. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu przy przebudowie i rozbudowie budynku.

5. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy.

6. Dopuszcza się na realizację kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem w §6 ust. 12.

7. Zakazuje się realizacji atrap dachowych niezwiązanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem budowy attyki w przypadku dachów płaskich.

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

9. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, budynkach garażowych lub gospodarczych realizowanych na różnych działkach budowlanych bezpośrednio przy ich wspólnych granicach nakazuje się nawiązanie do charakterystycznych parametrów zabudowy na działce sąsiedniej, w szczególności w zakresie wysokości górnej krawędzi elewacji, rozwiązania dachu, w tym ograniczenie kąta nachylenia połąci dachowej z tolerancją do 8°.

10. Na terenach MN, MN/U i U ustala się pokrycie dachu stromego dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym.

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

12. Na terenach MN, MN/U i U zakazuje się stosowania na elewacji kolorów jaskrawych oraz odcieni kolorów niebieskich i fioletowych.

13. Zakazuje się lokalizacji reklam, z wyłączeniem tablic reklamowych usytuowanych:

1) na ogrodzeniu na terenach:

- a) MN – o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>,
- b) MN/U, US, U, P/U – o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>,
- c) P – o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup>,

2) na elewacjach budynków na terenach:

- a) U, US - przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
- b) P i P/U - przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20 % powierzchni danej elewacji budynku.

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

15. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji oraz budynków dopuszczonych na terenach 77KD-PM i 78KD-PM.

16. Od strony dróg publicznych i wewnętrznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

## § 6

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

2. Projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy oraz obiekty usługowe należy otaczać terenami zieleni, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe.

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

4. Na terenach 18U, 20U, 47ZP, 48ZP, 51ZP, 52ZP, 53ZP ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej w pasach o szerokości 3,0 m, a na terenie 96U w pasie o szerokości 12,0 m, w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

5. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, 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.

6. Należy dążyć do zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów P, P/U, U, terenów dróg publicznych, w szczególności drogi 63KD-G, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną.

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

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

9. Dla terenów objętych opracowaniem planu ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenu sportu i rekreacji (US) - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 4) dla terenów zabudowy usługowej (U) w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 5) dla terenów zabudowy usługowej (U) w przypadku lokalizacji zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 6) dla terenów zabudowy usługowej (U) w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej.

10. 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.

11. W zakresie energii cieplnej:

- 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji: gazowych, płynnych, stałych, w szczególności spełniających wymagania określone w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza;
- 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;

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

13. Zakazuje się wyznaczania miejsc parkingowych i parkingów w obszarach stanowiących powierzchnie terenu biologicznie czynną oraz na terenach ZP.

14. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji na działce budowlanej.

## **§ 7**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Ustala się ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 64-24/3, 64-24/4, 64-24/5, 64-24/37, 64-24/38, 64-24/39, 64-24/40, oznaczonych na rysunku planu.

2. W wyznaczonych na rysunku planu granicach strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają prowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych dla inwestycji naruszających strukturę gruntu.

## **§ 8**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym w obiekty małej architektury.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania przestrzeni publicznej na terenach 77KD-PM i 78KD-PM:

- 1) ustala się urządzenie terenów jako dostępnych dla pieszych, z dopuszczeniem ruchu pojazdów upoważnionych oraz ukierunkowanego ruchu rowerów,
- 2) ustala się wyposażenie terenów w budowle i obiekty małej architektury, w tym dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku z towarzyszącą zielenią urządzoną;
- 3) dopuszcza się lokalizację pomników, fontann, sezonowych ogródków;
- 4) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych nakazuje się urządzenie zieleni.

## **§ 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. 4 i §11 ust. 4.

3. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2.

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

5. 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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** na terenie objętym opracowaniem planu obszary takie 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, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:
  - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN - nie mniejszą niż 20,0 m;
  - 2) 12MN, 13MN, 14MN - nie mniejszą niż 9,0 m;
  - 3) 15MN/U - nie mniejszą niż 22,0 m;
  - 4) 16U, 17U, 18U, 19U, 20U, 21US - nie mniejszą niż 25,0 m;
  - 5) 22P/U, 23P/U, 24P/U, 25P/U, 26P/U, 27P/U, 28P/U, 29P/U, 30P, 31P i 32P - nie mniejszą niż 30,0 m.
4. Dopuszcza się odstępstwo od szczegółowych parametrów działek budowlanych, określonych w planie wyłącznie dla działek budowlanych położonych na:
  - 1) zakończeniu drogi w rejonie placu do zawracania pojazdów,
  - 2) załamaniu pasa drogowego – wyłącznie w zakresie szerokości frontu działki budowlanej.
5. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 50° - 130°, w szczególności dla działek położonych:
  - 1) w rejonie załamania pasa drogowego,
  - 2) na odcinkach łuku,
  - 3) w rejonie skrzyżowania dróg, dla działek narożnikowych,
  - 4) na terenach: 23P/U, 24P/U, 25P/U, 26P/U.

## § 12

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

1. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U oraz US 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, przy czym wyłącznie na terenie 20U dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu drogowego, w szczególności stacji paliw.
2. Na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U zakazuje się lokalizacji warsztatów oraz stacji obsługi lub remontu sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu.
3. Na terenach oznaczonych symbolami P i P/U zakazuje się lokalizacji:
  - 1) zakładów zwiększonego i dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 3) zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkań służbowych,
- 4) zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej.

4. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>.

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

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, w tym budynków i budowli, oraz obiektów naturalnych, wynikające z położenia obszaru w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i wszystkich urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, w tym także anten, reklam oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a wypadku dróg – ich skrajni:
  - a) w strefie 1, obejmującej zasięg powierzchni podejścia - do 137 m n. p. m.,
  - b) w strefie 2, obejmującej poziomą wewnętrzną o stałym ograniczeniu wysokości do 139 m. n. p. m.,
  - c) w strefie 3, obejmującej powierzchnię stożkową o nachyleniu 1:20, gdzie obowiązują zmienne wysokości zabudowy od 139 do 214 m n. p. m.,
- 2) nakaz obniżenia obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, usytuowanych w strefie 1, w szczególności napowietrznych linii, masztów, anten do wysokości nie większej niż 127 m n. p. t.;
- 3) zakaz lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków.

7. 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.

8. Do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na podziemne ustala się zachowanie oznaczonych na rysunku planu pasów wolnych od zabudowy i zadrzewień od osi przewodu linii SN 15kV o szerokości 7,5 m na każdą stronę. Dopuszcza się zmniejszenia szerokości pasów oraz lokalizację zadrzewień, budowli i budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w sąsiedztwie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów położenia całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, 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 drogę 63KD-G oraz przyległą do planu ul. gen. D. Chłapowskiego klasy zbiorczej, zlokalizowaną wzdłuż wschodniej granicy planu.

2. Na drodze 63KD-G ogranicza się ilość włączeń wyłącznie do skrzyżowań z drogami: 64KD-L, 68KD-L, 70KD-L oraz ul. A. Krzyckiego.

3. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się realizację nowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

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

5. Dla nowo projektowanych działek budowlanych mających dostęp do dróg różnych klas, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi niższej klasy.

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

7. W zakresie lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) w obrębie poszczególnych terenów 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) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej – min. 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – min. 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - c) dla obiektów i lokali usługowych oraz sportu i rekreacji – min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
  - d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – min. 1 miejsce parkingowe na każde 4 stanowiska pracy,
  - e) dla obiektów handlowych – min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- 2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach;
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych;
- 4) dla miejsc parkingowych ustala się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, oraz podłączenie do niej terenów, w tym:

- 1) powiązanie planowanych sieci i obiektów 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.

9. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, w szczególności w przypadku gdy kolidują z planowaną inwestycją.

10. Nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych oraz na wyznaczonych terenach publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, placów miejskich oraz infrastruktury technicznej, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu.

11. Na obszarze objętym planem należy wprowadzić rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

13. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, przy założeniu docelowej realizacji sieci pierścieniowych.

14. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

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



- 3) lokalizację przepompowni ścieków na terenach K oraz dopuszczenie lokalizacji nowych przepompowni ścieków;
- 4) dla lokalizacji przepompowni ścieków:
  - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, określonych w § 31 ust. 2;
- 5) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowane firmy do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych, zlokalizowanych na sieciach aglomeracji Leszno, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) dopuszczenie lokalizacji podczyszczalni ścieków na działce budowlanej dla ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dotyczących ścieków komunalnych.

15. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) docelowo należy uwzględnić zapisy i rozstrzygnięcia wynikające z obowiązującego „Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszno” na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, rowów lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 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.

16. 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) ustala 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<sup>2</sup>,
  - b) zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, określonych w § 32 ust. 2.

17. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 11.

18. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

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

20. Dla prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego, przy czym w rejonie skrzyżowania dróg o symbolach 63KD-G i 70KD-L ustala się budowę odcinków rowów w nowym przebiegu na terenach 56WS, 57WS i 61WS;
- 2) w razie konieczności przebudowy systemu melioracyjnego należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 14

**Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie ustala się.**

## § 15

**Granice 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 rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – nie ustala się.**

## § 16

**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 klasy głównej, lokalnej lub dojazdowej,
- 2) tereny publicznych placów miejskich,
- 3) tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych,
- 4) tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie kanalizacji, w ramach których planuje się budowę przepompowni ścieków,
- 5) tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki, w ramach których planuje się budowę stacji transformatorowych,
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

## § 17

**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:** nie występują w granicach obszaru objętego planem .

## Rozdział II

### Ustalenia szczegółowe

## § 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się 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) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) oczka wodne, baseny,

- e) wiaty ogrodowe lub garażowe;
  - 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem w § 11 ust 4;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej, jednak:
    - a) nie więcej niż 300,0 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego,
    - b) nie więcej niż 50,0 m<sup>2</sup> łącznie dla budynków gospodarczych lub garażowych,
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 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 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 7,0 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 przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych oraz jednokondygnacyjnych części budynków mieszkalnych;
  - 10) szerokość elewacji frontowej nie większą niż 22,0 m.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12MN**, **13MN**, **14MN** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się lokalizację:
    - a) budynków szeregowych, 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) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) oczka wodne, baseny,
    - e) wiaty ogrodowe lub garażowe;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 270,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem w § 11 ust 4;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% działki budowlanej, jednak nie więcej niż 30,0 m<sup>2</sup> łącznie dla budynków gospodarczych lub garażowych;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,4 do 1,35;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

- a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
- b) budynku gospodarczego lub garażowego i wiat - jedna kondygnacja nadziemna oraz 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 1,2 m nad poziomem terenu;

9) geometrię dachów: dachy płaskie;

10) szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejszą niż 9,0 m.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację:

a) budynków w zabudowie wolno stojącej, w tym:

- nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- budynków usługowych,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury,

b) budynków o funkcji garażowej lub gospodarczej na działce budowlanej, wolno stojących albo przybudowanych,

c) jednego mieszkania wydzielonego w budynku usługowym o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,

d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) oczek wodnych, basenów,

f) wiat ogrodowych lub garażowych,

g) parkingów, obiektów związanych z obsługą parkingów;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem w § 11 ust 4;

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

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

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

7) wysokość:

a) budynku mieszkalnego lub usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,

b) budynku gospodarczego lub garażowego - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 7,0 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 dla budynków gospodarczych lub garażowych oraz jednokondygnacyjnych części budynków mieszkalnych lub usługowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16U, 17U, 18U, 19U, 20U i 96U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się lokalizację:
      - a) budynków oraz budowli wolno stojących,
      - b) urządzeń budowlanych;
    - 2) dopuszcza się lokalizację:
      - a) obiektów małej architektury,
      - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - c) oczek i zbiorników wodnych,
      - d) parkingów, obiektów związanych z obsługą parkingów;
    - 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem w § 11 ust 4;
    - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej;
    - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
    - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% 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 płaskie;
    - 9) na terenach 18U, 20U i 96U lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z §6 ust. 4.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się lokalizację:
    - a) wolno stojących budynków sportowo-rekreacyjnych, w tym hal sportowych, krytych basenów, budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
    - b) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, basenów, placów zabaw i innych,
    - c) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) usług towarzyszących, w szczególności handlu i gastronomii, wbudowanych w budynki o których mowa w pkt 1 lit. a,
  - b) fontann, zbiorników wodnych,
  - c) wiat,
  - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) parkingów, obiektów związanych z obsługą parkingów;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem w § 11 ust 4;
  - 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 20% 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) geometria dachów: dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

### § 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **22P/U, 23P/U, 24P/U, 25P/U, 26P/U, 27P/U, 28P/U, 29P/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się lokalizację:
      - a) budynków i budowli przemysłowych, usługowych, baz, składów lub magazynów,
      - b) urządzeń budowlanych;
    - 2) dopuszcza się lokalizację:
      - a) zbiorników wodnych,
      - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
      - c) obiektów małej architektury,
      - d) parkingów, obiektów związanych z obsługą parkingów;
    - 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem w § 11 ust 4;
    - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% działki budowlanej;
    - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
    - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 7) wysokość zabudowy:
      - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15,0 m,
      - b) budowli do 25,0 m;
    - 8) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **30P, 31P, 32P** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się lokalizację:
    - a) budynków i budowli przemysłowych, baz, składów lub magazynów,
    - b) urządzeń budowlanych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu drogowego, w szczególności stacji paliw,
    - b) obiektów usługowych związanych z prowadzoną działalnością, w tym sklepów firmowych,
    - c) zbiorników wodnych,
    - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
    - e) obiektów małej architektury,
    - f) parkingów, obiektów związanych z obsługą parkingów;
  - 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem w § 11 ust 4;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynków do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 25,0 m,
    - b) budowli do 40,0 m;
  - 8) geometria dachów: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **33ZP, 34ZP, 35ZP, 36ZP, 37ZP, 38ZP, 39ZP, 40ZP, 41ZP, 42ZP, 43ZP, 44ZP, 45ZP, 46ZP, 47ZP, 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP, 52ZP, 53ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację:
    - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - d) placów zabaw, w szczególności na terenach: 47ZP, 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP, 52ZP,
    - e) zbiorników wodnych lub retencyjnych, w szczególności na terenie 44ZP, 45ZP, 51ZP i 52ZP w obszarach wskazanych na rysunku planu,
    - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych związanych z przebudową lub rozbudową rowów na terenach 54WS, 55WS, 56WS, 57WS, 58WS, 59WS, 60WS, 61WS, 62WS,

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **54WS, 55WS, 56WS, 57WS, 58WS, 59WS, 60WS, 61WS, 62WS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. 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) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń wodnych, w tym hydrotechnicznych i technicznych,

b) kładek, mostów, pomostów.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **63KD-G, 64KD-L, 65KD-L, 66KD-L, 67KD-D, 68KD-L, 69KD-L, 70KD-L, 71KD-D, 73KD-D** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: drogi publiczne.

2. Klasyfikację dróg publicznych dla terenów oznaczonych symbolami:

1) 63KD-G -droga publiczna klasy głównej,

2) 64KD-L, 65KD-L, 66KD-L, 68KD-L, 69KD-L, 70KD-L - drogi publiczne klasy lokalnej,

3) 67KD-D, 71KD-D i 73KD-D- drogi publiczne klasy dojazdowej.

3. 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 dostosowanych do planowanej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: 67KD-D, 71KD-D i 73KD-D;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków,

b) miejsc postojowych - wyłącznie na terenie 63KD-G;

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

## § 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **72KDx, 74KDx, 75KDx, 76KDx**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: publiczne ciągi piesze lub rowerowe.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się lokalizację w wyznaczonych pasach drogowych:



- a) urządzeń infrastruktury drogowej w szczególności: chodników lub ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) budynków,
  - b) miejsc postojowych;
- 4) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów.

## § 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **77KD-PM, 78KD-PM** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: publiczne place miejskie.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się lokalizację:
      - a) zharmonizowanych elementów wykończenia nawierzchni z wyodrębnieniem obszarów przeznaczonych dla ruchu pieszych lub rowerów,
      - b) jezdni na terenie **77KD-PM** na przedłużeniu drogi **73KD-D** do powiązania z drogą **64KD-L**,
      - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - 2) dopuszcza się lokalizację:
      - a) skweru zieleni,
      - b) tymczasowych tarasów stanowiących letnie ogródki, w tym tarasów zadaszonych,
      - c) wyłącznie budynków tymczasowych, przy czym:
        - powierzchnia zabudowy budynku nie może być większa niż 20,0 m<sup>2</sup>,
        - wysokość nie może być większa niż 5,0 m,
        - ustala się dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
      - d) miejsc postojowych;
    - 3) powierzchnię zabudowy terenu obiektami tymczasowymi - do 35% powierzchni terenu,
    - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,35;
    - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## § 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **79KDW, 80KDW, 81KDW, 82KDW, 83KDW, 84KDW, 85KDW, 86KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: drogi wewnętrzne.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się lokalizację w wyznaczonych pasach drogowych:
    - a) urządzeń infrastruktury drogowej, w szczególności: jezdni i chodników,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu dróg: 79KDW, 80KDW, 81KDW, 82KDW, 86KDW;
- 3) dopuszcza się:
- a) wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
  - b) lokalizację miejsc postojowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym w szczególności lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów na poszerzeniu drogi 83KDW.

### § 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **87K, 88K, 89K** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: infrastruktura techniczna miasta w zakresie kanalizacji.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;
  - 2) wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m;
  - 3) dachy płaskie albo strome o kącie nachylenia do 30°;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,5;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

### § 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **90E, 91E, 92E, 93E, 94E, 95E** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej;
  - 2) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
  - 3) dachy płaskie albo strome o kącie nachylenia do 30°;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,5;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

## Rozdział III

### Ustalenia końcowe

### § 33

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%.

### § 34

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

### § 35

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Piotr Więckowiak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/223/2016  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 4 lutego 2016 roku



Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Piotr Węckowiak**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/223/2016  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 4 lutego 2016 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego  
Chłapowskiego i granic miasta Leszna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 23 marca do 17 kwietnia 2015 roku. W ustawowym terminie, tj. do 11 maja 2015 roku złożono 3 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. Jedna uwaga została uwzględniona w całości, druga uwaga została częściowo nieuwzględniona, a trzecia w całości nieuwzględniona. Uwagi nieuwzględnione w całości lub częściowo, wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 23 marca do 11 maja 2015 roku:

**1. Uwaga wniesiona przez Jacka M.**

**Treść uwagi:** Dużo lepsza lokalizacja dla terenów zielonych jest na południe od ulicy Święciechowskiej na działce 11 należącej do Skarbu Państwa, a działka 7/6 powinna być przeznaczona pod handel lub usługi.

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Do projektu planu wprowadzono zmianę i wyznaczono teren zabudowy usługowej na dz. 7/6, z zachowaniem ciągłości lokalnego łącznika ekologicznego poprzez wyznaczenie strefy zieleni i odsunięcie linii zabudowy.

**2. Uwaga wniesiona przez Remigiusza G.**

**Treść uwagi:**

Wnoszę o:

- 1) zlikwidowanie odcinka drogi oznaczonej symbolem 65KD-L zaczynającej się wjazdem od ulicy Andrzeja Krzyckiego na odcinku do terenu oznaczonego 16U; alternatywnie oznaczenie jej jako droga wewnętrzna lub „odsunięcie” jej od zabudowań w kierunku ul. Chłapowskiego na odległość min 10,0 mb,
- 2) w jednostkach 16U i 17U wprowadzenie funkcji mieszkaniowej łącznie z funkcją usługową;
- 3) zmianę funkcji jednostki 52ZP na funkcję Mn, alternatywnie przy pozostawieniu funkcji ZP wnoszę o wykup tego terenu przez Miasto Leszno,
- 4) zmianę funkcji jednostki 21US na funkcję U/Mn,
- 5) zmianę kategorii drogi 85KDW na 73KDX,
- 6) zmianę funkcji 18U i 19U na 18U/Mn i 19U/Mn.

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

W rozstrzygnięciu Prezydenta uwaga została uwzględniona w zakresie wniosku nr 1 poprzez zmianę odcinka drogi oznaczonej symbolem 65KD-L zaczynającej się wjazdem od ulicy Andrzeja Krzyckiego do terenu oznaczonego 16U na drogę wewnętrzną. Uwzględniono również wniosek nr 5 poprzez połączenie ciągów komunikacyjnych, tj. drogi wewnętrznej – 85KDW i publicznego ciągu pieszego lub rowerowego – 73KDX w

jeden publiczny ciąg komunikacyjny i oznaczenie go w planie jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej o symbolu KD-D.

Pozostałe punkty uwagi nie zostały uwzględnione. Nie przewiduje się zwiększenia udziału funkcji mieszkaniowej na obszarze objętym planem oraz rezygnacji z wyznaczania terenów usługowych i sportu i rekreacji. Wybrana lokalizacja usług oraz sportu i rekreacji jest właściwa, będzie służyć przyszłym mieszkańcom obszaru objętego planem oraz miasta Leszna, z uwagi na strategiczne położenie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Pozostawienie terenów zieleni jest właściwe dla zachowania równowagi przyrodniczej obszaru, w szczególności ze względu na istniejące uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe – występowanie lokalnego obniżenia terenu, gęstą sieć rowów, łąki, które zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym jako elementy do zachowania i odtworzenia – ciągi ekologiczne. Kwestie dotyczące wykupu terenów zieleni wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. W tym zakresie Gmina będzie prowadzić stosowne negocjacje z właścicielem terenu w późniejszym terminie.

### **3. Uwaga wniesiona przez Mariola G. i Dominika G. – D.**

#### **Treść uwagi:**

Zwracamy się z prośbą o nieujmowanie w planie zagospodarowania przestrzennego poszerzenia ulicy Krzyckiego. Według nowej koncepcji, ul. D. Chłapowskiego nie będzie drogą zbiorczą z całego osiedla, w związku z tym ruch na ul. A. Krzyckiego też nie będzie większy niż obecnie. Aktualnie dąży się na terenie Zatorza do ograniczenia ruchu ciężarowego.

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona

#### **Uzasadnienie:**

Pas drogowy ul Krzyckiego został uregulowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Zatorza w Lesznie (uchwała nr XVI/228/2012 z dnia 16.02.2012 r.). Zatem uwaga wykracza poza granice obszaru objętego planem.

## **§ 2**

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 12 października do 2 listopada 2015 roku. W ustawowym terminie, tj. do dnia 26 listopada 2015 roku nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu jest więc bezprzedmiotowe.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Piotr Więckowiak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/223/2016  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 4 lutego 2016 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna 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 2015 r. poz. 199 ze zmianami) 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 głównej, lokalnej lub dojazdowej, oznaczone symbolami KD-G, KD-L i KD-D,
- 2) tereny publicznych placów miejskich, oznaczone symbolem KD-PM,
- 3) tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone symbolem KDx,
- 4) tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie kanalizacji, w ramach których planuje się budowę przepompowni ścieków, oznaczone symbolem K,
- 5) tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki, w ramach których planuje się budowę stacji transformatorowych, oznaczone symbolem E,
- 6) 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 wyznaczonych terenach publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, placów miejskich 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 ciepłej, 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.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Piotr Więckowiak**



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XVIII/223/2016**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 4 lutego 2016 r.

Prezydent Miasta Leszna przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna, na podstawie uchwały Nr XXIX/446/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 września 2013 r.

Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni ok. 69 ha w zachodniej części miasta, który przylega do granicy administracyjnej miasta z gminą Świąciechowa i Lipno w rejonie ulic: Świąciechowskiej, Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i planowanej drogi klasy głównej. Na obszarze nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Celem opracowania planu jest określenie przeznaczenia terenu, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszno.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. W terminie od 5 listopada do 23 grudnia 2013 r. złożono 15 wniosków. W listopadzie 2014 r. uzupełniono wykaz o wniosek Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna w terminie 21 dni przy opracowaniu projektu planu.

W piśmie z dnia 5 listopada 2013 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi pismem z dnia 3 grudnia 2013 r. RDOŚ, a z dnia 21 listopada 2013 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 13 marca 2014 r. pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Prezydencie Miasta Leszna. Następnie został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Projekt uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 marca do 17 kwietnia 2015 r. Dyskusja publiczna, nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, odbyła się w dniu 8 kwietnia 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lesznie. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 11 maja 2015 r. W wyznaczonym terminie złożono 3 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna w terminie 21 dni od upływu terminu ich złożenia. Jedna uwaga została uwzględniona w całości, druga uwzględniona częściowo, a trzecia uwaga nie została uwzględniona. Wprowadzone zmiany w projekcie wymagały ponowienia procedury sporządzenia planu.

W związku ze zmianą planowanych rozwiązań komunikacyjnych projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnienia przez zarządcę dróg i uzyskał wymagane uzgodnienie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 października do 2 listopada 2015 r. Dyskusja publiczna, nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, odbyła się w dniu 27 października 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lesznie. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26 listopada 2015 r. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderygo Chłapowskiego i granic miasta Leszna:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m. in. :
  - kształtowanie zwartej jednostki osadniczej w dwóch wydzielonych enklawach: o funkcji mieszkaniowej w części wschodniej obszaru oraz o funkcji przemysłowo-usługowej w części zachodniej, z wkomponowaniem istniejących rowów melioracyjnych w strukturę przestrzenną zespołu,
  - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych - wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową,
  - kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jako samodzielnego zwanego zespołu zabudowy jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności (budynki wolno stojące i szeregowe), wyposażonego w dwie jednostki usługowe (zespoły zabudowy kształtowane w otoczeniu placów miejskich) oraz teren sportu i rekreacji,
  - kształtowanie zespołu zabudowy przemysłowo-usługowej o zróżnicowanych parametrach zabudowy dla mniejszych i większych inwestycji,
  - określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia, ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów (m. in. powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej powierzchni działki budowlanej),
  - ujednoczenie rozwiązań dachów w poszczególnych enklawach zabudowy;
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
  - wkomponowanie istniejących rowów melioracyjnych w planowany układ urbanistyczny, z wyznaczeniem w ich sąsiedztwie terenów zieleni urządzonej w formie łączników ekologicznych,
  - nakaz otaczania terenami zieleni zakładów produkcyjnych, baz i składów oraz obiektów usługowych dla podkreślenia struktury przestrzennej oraz podziałów funkcjonalnych i własnościowych,
  - nakaz zagospodarowania terenów P i P/U zielenią tak, by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe,
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,
  - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do zabudowy w sąsiedztwie, ujednoczenie rozwiązań dachu w enklawach zabudowy,
  - wprowadzenie ograniczeń i zasad lokalizacji reklam,
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in. :
  - wprowadzenie zapisów dążących do ochrony gruntu i wód przed zanieczyszczeniami ze względu na położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”,
  - przeznaczenie części terenów pod zielenią urządzonej o charakterze krajobrazowym i izolacyjnym (wzdłuż rowów melioracyjnych i dróg) oraz pod sport i rekreację dla podniesienia walorów estetyczno-zdrowotnych i rekreacyjnych obszaru dla mieszkańców,
  - wyznaczenie pasów zieleni izolacyjnej na terenach o innym przeznaczeniu,
  - zachowanie istniejących rowów, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych w miejscach wskazanych na terenach ZP – zieleni urządzonej oraz

- zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód,
- wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
  - wprowadzenie zapisów regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposoby zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, dopuszczalne systemy grzewcze, zasady zagospodarowania odpadów,
  - ograniczanie negatywnych oddziaływań związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, które nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu inwestycji, nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych,
  - zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów P, P/U, U, terenów dróg publicznych, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, np.: 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,
  - ograniczanie uciążliwości usług w enklawie mieszkaniowej – zakaz lokalizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenu 20U –gdzie dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu drogowego, w szczególności stacji paliw;
- 4) uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej i wprowadzenie ustaleń dotyczących prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych w tej strefie.
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in.:
- przeznaczenie części terenów pod zieleń urządzoną o charakterze krajobrazowym i izolacyjnym (wzdłuż rowów melioracyjnych i dróg) oraz pod sport i rekreację dla podniesienia walorów estetyczno-zdrowotnych i rekreacyjnych dla mieszkańców,
  - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów objętych ochroną akustyczną,
  - wskazanie dla terenów zabudowy konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
- optymalne wykorzystanie zasobów obszaru objętego planem i stworzenie warunków dla jego gospodarczego rozwoju,
  - zaplanowanie racjonalnego układu dróg publicznych i wewnętrznych, które umożliwią podział nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie,
  - zaplanowanie zabudowy w nawiązaniu do otoczenia: zwartego zespołu urbanistycznego o funkcji mieszkaniowej w części wschodniej oraz enklawy przemysłowej w części zachodniej, rozdzielonych planowaną drogą główną,
  - tworzenie zespołów urbanistycznych w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej,
  - wkomponowanie istniejącej zabudowy zagrodowej przy ul. A. Krzyckiego w docelowy układ urbanistyczny,
  - wkomponowanie w układ urbanistyczny sieci rowów melioracyjnych wraz z ich przyrodniczą obudową jako systemu łączników ekologicznych;

- 7) uwzględniono prawo własności poprzez:
  - zachowanie dotychczasowej zabudowy,
  - racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne,
  - przeznaczenie znacznych powierzchni terenów będących własnością prywatną pod zabudowę;
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłoszono wniosków, wymagających uwzględnienia w niniejszym planie;
- 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
  - zabezpieczenie pasa terenu dla lokalizacji drogi publicznej klasy głównej o znaczeniu ponadlokalnym,
  - wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej,
  - wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, które wpływają korzystnie na walory zdrowotne i estetyczne,
  - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych,
  - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, na których będą lokalizowane obiekty świadczące usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne,
  - wyznaczenie terenów przemysłowych i usługowych, które będą generować nowe miejsca pracy;
- 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:
  - wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, budowy i rozbudowy istniejącej sieci,
  - wyznaczenie terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne, place miejskie i ciągi pieszo-rowerowe, w których będą układane sieci oraz wyznaczenie dodatkowych terenów dla lokalizację obiektów infrastruktury technicznej (trafostacji i przepompowni ścieków),
- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, prasie lokalnej oraz na stronach internetowych miasta,
  - zebranie wniosków do planu,
  - przeprowadzenie wyłożeń do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznych, a także zbieranie uwag do planu,
  - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
- 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie miejskim, prasie lokalnej, tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych miasta,
  - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
  - ustalenie zaopatrzenia w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej,
  - umożliwienie rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych w planie.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna, przystąpiono na podstawie uchwały

Nr XXIX/446/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 września 2013 r. Obszar objęty opracowaniem położony jest stycznie do granicy administracyjnej miasta Leszna z gminą Świąciechowa i Lipno. Całość pozostaje obecnie w użytkowaniu rolniczym, a charakterystyczną cechą obszaru jest sieć rowów melioracyjnych. Obecnie istnieje jedynie zabudowa zagrodowa przy ul. Krzyckiego oraz sieci infrastruktury technicznej. Celem opracowania niniejszego planu jest ukształtowanie zespołu zabudowy o czytelnej kompozycji urbanistycznej, z uregulowaną obsługą komunikacyjną i wyposażeniu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Planowany układ przestrzenny podzielony jest wertykalnie na dwie enklawy zabudowy, które rozdziela planowana droga główna, stanowiąca zachodnią obwodnicę miasta Leszna. Wschodnia część to obszar o dominującej funkcji przemysłowej, a zachodnia część – o funkcji mieszkaniowej. W planowaną strukturę przestrzenną zostały wkomponowane istniejące ciek wodne – Rów Strzyżewicki i Dopływ w Zatorzu wraz z ich przyrodniczą obudową, zapewniającą ciągłość systemu przyrodniczego. Elementy te stanowią osie kompozycyjne dla założeń przestrzennych. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, które zostały rozwinięte i uszczegółowione w zapisach planu miejscowego. Według wskazań studium obszar objęty planem ma zostać ukształtowany jako zwarta jednostka osadnicza z czytelnym podziałem funkcjonalnym.

W planie określono przeznaczenie poszczególnych terenów, ustalono parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania oraz wymagania odnośnie ilości miejsc parkingowych, które pozwolą należycie kontrolować docelową intensywność zabudowy.

W okresie zbierania wniosków do planu wpłynęło 15 pism od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz jeden wniosek właściciela działki położonej w granicach opracowania o umożliwienie wydzielania działki o powierzchni 1000,0 m<sup>2</sup> pod zabudowę jednorodziną. Wszystkie zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w opracowanym projekcie planu.

Na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zgłoszono trzy uwagi. Jedna została w całości uwzględniona, druga uwzględniona częściowo, a trzecia nie została uwzględniona. W wyniku uwzględnienia uwag w obszarze przyległym do ul. Świechowskiej wyznaczono teren pod zabudowę usługową (96U), zamieniono odcinek drogi oznaczonej symbolem 65KD-L na drogę wewnętrzną oraz połączono tereny 85KDW i 73KDx w jeden publiczny ciąg komunikacyjny - teren drogi publicznej o symbolu 73KD-D. Nie uwzględniono uwag dotyczących zwiększenia udziału funkcji mieszkaniowej na obszarze objętym planem oraz rezygnacji z wyznaczania terenów usługowych oraz terenu sportu i rekreacji. Wybrana lokalizacja usług oraz sportu i rekreacji jest właściwa, będzie służyć przyszłym mieszkańcom obszaru oraz miasta Leszna, z uwagi na strategiczne położenie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Wyznaczenie terenów zieleni jest konieczne dla zachowania równowagi przyrodniczej obszaru, ze względu na istniejące uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe – lokalne obniżenia terenu, gęstą sieć rowów, występujące łąki. Obszary wzdłuż rowów zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym jako ciągi ekologiczne – elementy do zachowania i odtworzenia. Kwestie dotyczące wykupu terenów zieleni wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Nie uwzględniono również uwag dotyczących nieujmowania w planie poszerzenia ul. Krzyckiego. Pas drogowy ul. Krzyckiego został uregulowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Zatorza w Lesznie (uchwała nr XVI/228/2012 z dnia 16.02.2012 r.). Zatem uwaga wykracza poza granice obszaru objętego planem.

Obszar planu jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 5 i 11, których trasa przebiega w ulicy Świąciechowskiej, stanowiącej południową granicę opracowania. W odległości ok. 200 m na wschód od skrzyżowania ul. Chłapowskiego i ul. Kossaka znajduje się również przystanek autobusowy „Grottgera” na linii nr 3. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Zaplanowane ulice przewiduje się wyposażyć w chodniki, a pasy drogowe o symbolach KD-G i KD-L mają szerokość, która pozwala dodatkowo na lokalizację ścieżek rowerowych. Ponadto w planie wskazano część ciągów komunikacyjnych o symbolu KDx jako publiczne

ciągi piesze lub rowerowe.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. nie wskazano opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna jako zadania w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Leszna. Dla obszaru objętego planem na dzień opracowania ww. Analizy nie zgłoszono również wniosków o sporządzenia planu. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego nie wynika z ustaleń Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała dodatni wynik finansowy dla budżetu Miasta Leszna. Wynika on z racjonalnego planowania infrastruktury drogowej i sieciowej, co wpłynęło na minimalizację nakładów na wykupy gruntów pod drogi publiczne, infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną (koszty oszacowano na poziomie ok. 6,8 mln zł), rozbudowę układu drogowego (koszty oszacowano na poziomie ok. 13,5 mln zł) i sieci infrastruktury technicznej (koszty oszacowano na poziomie ok. 11 mln zł). Wyznaczenie części dróg do obsługi przyległych działek jako dróg wewnętrznych zminimalizuje koszty związane z wykupem gruntu pod drogi oraz budową i utrzymaniem infrastruktury drogowej i technicznej. Przeznaczenie znacznej części terenu obecnie niezagospodarowanego pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wpłynie na wzrost wpływów z podatków od nieruchomości (wzrost oszacowano na poziomie ok. 2,8 mln zł rocznie).

Miasto może także liczyć na dodatkowe wpływy do budżetu wynikające z uchwalenia planu, takie jak: renta planistyczna (oszacowano na ok. 2,5 mln zł), podatek od czynności cywilno-prawnych (oszacowano na ok. 700 000 zł), opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej (oszacowano na ok. 9,4 mln zł), sprzedaż gruntów miejskich (oszacowano na ok. 2,8 mln zł). Z uwagi na konieczność odrolnienia gruntów pod układ komunikacyjny i zieleń wyliczono koszty na poziomie 38 000,0 zł, lecz można z tytułu inwestycji celu publicznego uzyskać zwolnienie od tej opłaty.

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 rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” – jest uzasadnione.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Leszna

**Piotr Więckowiak**