

UCHWAŁA NR XV/211/2019

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 24 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa w Lesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 ze zmianami) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr XIX/241/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa w Lesznie, zmienioną uchwałą Nr XLIX/678/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 czerwca 2018 r. oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa w Lesznie** zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa 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: Cypriana Kamila Norwida, Obrońców Lwowa i Lipową, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ileć w uchwale mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym realizowane jest mieszane przeznaczenie mieszkaniowe i usługowe w dowolnych proporcjach, przy czym na terenie MW/U w budynku mieszkalno-usługowym należy zrealizować co najmniej 3 lokale mieszkalne;
- 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 umieszczone będzie co najmniej 60% długości elewacji frontowej projektowanego budynku, 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 zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 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 linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) granica strefy konserwatorskiej ochrony krajobrazowej;
- 6) strefa ochronna sieci infrastruktury technicznej;
- 7) wymiary charakterystycznych odległości.

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

- 1) granica historycznego zespołu urbanistycznego miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie;
- 3) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno”.

§ 4

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oznaczono w planie symbolami:

- 1) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 2) **U/MW/MN** - teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP/U** - teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej;
- 5) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 6) **KD-D** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) **KDWp** - teren dróg wewnętrznych lub parkingów.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

2. W odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę, w tym zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w rozdziale 2;
- 2) nadbudowę i rozbudowę, przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu zawartych w rozdziale 2,
- 3) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy nadbudowie i rozbudowie budynków.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 5,0 m poza wyznaczonymi 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. 10.
6. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycji reklamy większej niż 3 m².
7. Zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego.
8. Na terenach: **MW/U**, **U/MW/MN**, **2U** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 9.
9. Na terenie **MW/U** zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy linii rozgraniczającej teren **1U** lub w odległości 1,5 m od tej linii rozgraniczającej.
10. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem:
- 1) obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji,
 - 2) obiektów i budynków tymczasowych na terenie **ZP/U**.
11. Obszar planu położony jest w zasięgu zabudowy śródmiejskiej.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Dla 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. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.
4. Należy dążyć do zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów **U**, **KDWp** i terenów dróg publicznych, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną.
5. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.
6. W zakresie rozwiązań, o których mowa w ust. 4 i 5, dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, a także zastosowanie przy budowie dróg nawierzchni umożliwiającej redukcję hałasu.
7. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych na terenach:
- 1) **MW/U** i **U/MW/MN** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) **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.
8. 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.

9. W zakresie energii cieplnej:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji: gazowych, płynnych, stałych;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
 - a) ogrzewania gazowego,
 - b) energii elektrycznej,
 - c) ciepła systemowego,
 - d) systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne,
 - e) paliw stałych spalanych w kotłach niskoemisyjnych;
- 3) nakazuje się stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o przepisy odrębne.

11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji dopuszczonych w planie:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 3) stacji paliw na terenie 2U.

§ 7

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

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają:

- 1) założenie urbanistyczne miasta Leszna, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z 20.08.1985 r., obejmujące:
 - a) układ urbanistyczny, współtworzony przez sieć dróg, place, bloki zabudowy oraz działki wypełniające bloki,
 - b) historyczną zabudowę – w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz rodzaju materiału budowlanego;
- 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków Miasta Leszna, prowadzonej przez Prezydenta Miasta Leszna;
- 3) zabytki archeologiczne,
- 4) strefa konserwatorskiej ochrony krajobrazowej założenia urbanistycznego miasta Leszna, która obejmuje obszar planu położony poza granicami założenia urbanistycznego, objętego wpisem do rejestru zabytków, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „W” ochrony konserwatorskiej archeologicznej, dla której zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne.

3. W stosunku do nowej zabudowy lokalizowanej w granicach założenia urbanistycznego miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie konserwatorskiej ochrony krajobrazowej ustala się:

- 1) kształtowanie wyglądu zabudowy w sposób zharmonizowany z zabytkowym otoczeniem, wynikający z analizy istniejących podziałów architektonicznych i gabarytów sąsiednich budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakazuje się stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu.
4. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) zachowanie lub odtworzenie bryły historycznego budynku oraz jego wystroju architektonicznego, kolorystyki, a także materiałów;
 - 2) dopuszczenie rozbudowy lub nadbudowy we współczesnych formach architektonicznych harmonizujących z zabytkowym otoczeniem poprzez gabaryty zabudowy i podziały architektoniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian dla budynków z dekoracją architektoniczną.

§ 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, § 13 ust. 11 pkt 3 lit. a, § 13 ust. 13 pkt 3 lit. a oraz § 13 ust. 15 pkt 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 mniejszych działek gruntu dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych dla działek budowlanych 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:

1. Przez obszar objęty planem przebiega granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno”.
2. W zagospodarowaniu terenów położonych w południowej części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno” ustala się uwzględnienie ochrony stanu wód oraz ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów położenia całego obszaru objętego planem w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie oraz obowiązujących zakazów wynikających z przepisów odrębnych.
4. W granicach obszaru objętego planem nie występują inne, niż wymienione w pkt. 2 i 3, tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, 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 wydzielonych działek budowlanych - nie mniejszą niż 12 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 70° - 110°.

§ 12

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

1. Na terenach: **MW/U i U/MW/MN** 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 m².
3. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewnić ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.
4. W granicach obszaru objętego planem ustala się uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń 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.
5. Projektowane na obszarze objętym planem budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m stanowiące przeszkody lotnicze należy zgłaszać do właściwego organu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Wyznacza się strefę ochronną kolektora kanalizacji ogólnospławnej Ø1800 obejmującą pas terenu o szerokości 11,8 m (po 5 m po obu stronach licząc od obrysu kanału), w którym zakazuje się lokalizacji budynków i zadrzewień.
7. Do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej na podziemną na terenach **ZP/U i MW/U** przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków w sąsiedztwie linii należy zapewnić bezpieczne odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych kablowych SN 15kV i nn 0,4 kV ustala się pasy technologiczne o szerokości 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii na każdą stronę, w których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 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. Cypriana Kamila Norwida (**1KD-Z**), ul. Obrońców Lwowa (**2KD-Z**) i ul. Jana Poplińskiego (**KD-D**), przy czym ulice są częściowo zlokalizowane poza granicami planu.
2. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się:
 - 1) realizację poszerzenia ulicy Obrońców Lwowa o symbolu **2KD-Z** o 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) realizację poszerzenia skrzyżowania na połączeniu dróg **1KD-Z** i **2KD-Z**, zgodnie z rysunkiem planu, oraz dopuszczenie lokalizacji skrzyżowania typu rondo,
- 3) zachowanie publicznej drogi klasy dojazdowej **KD-D**.

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

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

5. W zakresie lokalizacji miejsc parkingowych:

- 1) nakazuje się zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów dla nowych i rozbudowywanych budynków, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla budynków i lokali usługowych, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej, oraz z zastrzeżeniem lit. c ,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
- 2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych w granicach inwestycji lub innej nieruchomości, położonej w granicach planu, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach oraz parkingach podziemnych, przy czym dla terenów **2U** i **ZP/U** dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenie **KDWp**;
- 3) ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, mniejszej niż wymagana w pkt. 1, liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług;
- 5) w przypadku lokalizacji nowych budynków, zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 6) 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: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłe i telekomunikacyjne 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) zapewnienie 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, ciepłej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, przy czym 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 i na terenach o innym przeznaczeniu.

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasilanie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) dopuszczenie likwidacji nieczynnej studni zlokalizowanej na terenie **MW/U**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie budowy zbiorników retencyjnych przeciwpożarowych na terenach zabudowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych ujęć wody, z wyłączeniem rozbudowy ujęcia wody „Zaborowo”.

11. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym odprowadzanie ścieków przemysłowych z obiektów usługowych dopuszcza się po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym z dopuszczeniem lokalizacji podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej;
- 3) dla lokalizacji przepompowni ścieków:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²,
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.

12. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) nakazuje się uwzględnienie zapisów i rozstrzygnięć wynikających 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z systemem zasilania poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej SN i nn oraz stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, podziemne;
- 3) dla lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na dachach budynków lub wiat.

14. 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. 9.

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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowej średniego ciśnienia na terenie **ZP/U** na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 50 m².

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 tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, 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, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, 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 m² powierzchni sprzedaży, pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, 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, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, terenów zamkniętych, i stref ochronnych terenów zamkniętych: nie występują w granicach obszaru objętego planem w związku z tym nie ustala się granic obszarów, ani zasad ich zagospodarowania.

§ 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 zbiorczej i dojazdowej (**KD-Z i KD-D**);
- 2) teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej (**ZP/U**), w ramach którego przewiduje się lokalizację zbiornika retencyjnego na wody opadowe.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) oczka i zbiorniki wodne,
 - e) parkingi, garaże podziemne;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,5 do 3;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość:

- a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych lub mieszkalnych – od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m, przy czym dla budynków stanowiących oficyny dopuszcza się od jednej do czterech kondygnacji nadziemnych,
- b) budynków gospodarczych, garaży – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m,
- c) pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6 m;

8) geometrię dachów:

- a) dachy płaskie, tj. do 10°, lub
- b) dachy strome, w tym mansardowe, tj. od 20° do 70°, kryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym albo kryte blachą układaną na rąbek stojący w kolorze szarym lub czarnym.

§ 18

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

1) lokalizację:

- a) budynków usługowych, mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych, lub mieszkalno-usługowych,
- b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

- a) budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej,
- b) obiekty małej architektury,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) oczka i zbiorniki wodne,
- e) parkingi, garaże podziemne;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,5 do 3;

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

7) wysokość:

- a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych lub mieszkalnych – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m, przy czym dla budynków stanowiących oficyny dopuszcza się od jednej do czterech kondygnacji nadziemnych,
- b) budynków gospodarczych, garaży – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m,
- c) pozostałych obiektów budowlanych - do 6 m;

8) geometrię dachów:

- a) dachy płaskie, tj. do 10°, lub
- b) dachy strome, w tym mansardowe, tj. od 20° do 70°, kryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym albo kryte blachą układaną na rąbek stojący w kolorze szarym lub czarnym.

§ 19

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki i budowle o funkcji garażowej lub gospodarczej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) parkingi;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,6;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 8 m;
- 8) geometrię dachów:
 - a) dachy płaskie, tj. do 10°, lub
 - b) dachy strome, w tym mansardowe, tj. od 20° do 70°, kryte dachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym albo kryte blachą układaną na rąbek stojący w kolorze szarym lub czarnym.

§ 20

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki i budowle o funkcji technicznej, garażowej lub gospodarczej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zbiorniki wodne, w tym w szczególności zbiorniki retencyjne na wody opadowe i roztopowe,
 - e) stacja paliw,
 - f) zbiorniki pożarowe,
 - g) parkingi;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,8;

- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 8 m;
- 8) geometrię dachów: dachy dowolne.

§ 21

Dla terenu zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/U** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) budynków i budowli usługowych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) ciągi piesze lub rowerowe,
 - b) obiekty małej architektury, pomniki,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zbiorniki wodne, w tym w szczególności zbiorniki retencyjne na wody opadowe,
 - e) parkingi;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość:
 - a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 8 m;
- 8) geometrię dachów: dachy dowolne.

§ 22

Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z** i **2KD-Z** oraz terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-D** 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 dostosowanych do planowanej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: jezdni, chodników lub ścieżek rowerowych,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni dróg zbiorczych;
- 4) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów.

§ 23

Dla terenu dróg wewnętrznych lub parkingów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWp** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) parkingów,
 - c) garażu wielopoziomowego,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 1,8;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość:
 - a) budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 8 m;
- 6) geometrię dachów: dachy płaskie.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 24

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%.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 26

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

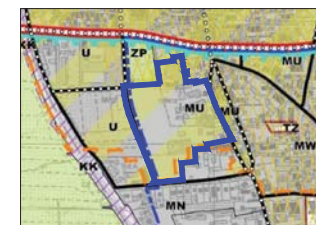
Tomasz Malepszy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC CYPRIANA KAMILA NORWIDA I OBROŃCÓW LWOWA W LESZNIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XV/211/2019 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. Z DNIA

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



GRANICA PLANU

LEGENDA

TERENY PRZYZNACZONE POD ZABUDOWĘ

MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ

OBZAR I OBIEKTY CHRONIONE NA MOCY PRZEPISÓW OCHRONY KRAJOBRAZU

STREFA OCHRONY PODZIEMNEJ KANAŁOWI LUB WÓD PODZIEMNYCH

OBZAR WPIRANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

POZOSTAŁE OZNACZENIA

OBZAR CENTRUM MIASTA

GRANICE OBSZARU ZAGOSPODAROWANEGO

LEGENDA:

Granica obszaru objętego planem*

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Obowiązujące linie zabudowy/
Nieprzekraczalne linie zabudowy

MW/U

U/MW/MN

U

ZP/U

KD-Z

KD-D

KD-Wp

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej

Teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej

Teren zabudowy usługowej

Teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej

Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej

Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Teren dróg wewnętrznych lub parkingów

Granica historycznego zespołu urbanistycznego miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków

Granica strefy konserwatorskiej ochrony krajobrazowej

Granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Zaborowo" w Lesznie**

Strefa ochronna sieci infrastruktury technicznej

Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 "Sandr Leszno"

Orientacyjna lokalizacja głównych ciągów pieszych lub dojazdów

Nieczynna studnia (Q)

Przebieg dróg na terenach sąsiednich według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Kierunki powiązań z drogami poza planem

Wymiary charakterystycznych odległości

Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV

* dla czytelności rysunku linia odsunięta o 1,0 m

** dla czytelności rysunku linia odsunięta o 0,5 m

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna
Tomasz Malepszy

0 10 50 100m.
SKALA 1:1000

Obszar położony jest w zasięgu:

- strefy "W" ochrony konserwatorskiej archeologicznej

- strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Zaborowo" w Lesznie

- strefy 3 powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna

- zabudowy śródmiejskiej

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ LESZNA

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila
Norwida i Obrońców Lwowa 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 ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 1 sierpnia do 23 sierpnia 2019 roku. W ustawowym terminie, tj. do 16 września 2019 roku nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu jest więc bezprzedmiotowe.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Tomasz Malepszy

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ LESZNA
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa 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 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 zbiorczej i dojazdowej (KD-Z i KD-D);
- 2) teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej (ZP/U), w ramach którego przewiduje się lokalizację zbiornika retencyjnego na wody opadowe.

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

- 1) Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, przy czym 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.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Tomasz Malepszy

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XV/211/2019

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 24 października 2019 r.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa w Lesznie stanowi obszar o powierzchni 7,5 ha, położony w Lesznie i obejmujący obszar położony między ul. Cypriana Kamila Norwida, ul. Obrońców Lwowa oraz ul. Lipową. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 2) **U/MW/MN** - teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP/U** - teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej;
- 5) **KD-Z** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 6) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) **KDWp** – teren dróg wewnętrznych lub parkingów.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), 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 oznaczony symbolem MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, zakwalifikowany jako obszar centrum miasta, częściowo wpisany do rejestru zabytków. Obszar planu znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Zaborowo” w Lesznie oraz częściowo w granicach obszaru zdegradowanego.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, przyjętego uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa 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 wielo- i jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie (Uchwała Nr XIX/310/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 czerwca 2012 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Poz. 3656 z dnia 27 sierpnia 2012 r.). Przedmiotowy plan miejscowy stanowi zmianę zapisów ww. uchwały. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice: Obrońców Lwowa, Cypriana Kamila Norwida i Lipową, zapewniające główną obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowych i usługowych.

Celem opracowania niniejszego planu jest rozszerzenie możliwości zabudowy terenów planowanych pod usługi (rozbudowa Miejskiego Zakładu Zieleni i Przedszkola) oraz zieleni urządzonej (rozszerzenie

Parku im. Johanna Heermanna wzdłuż ul. Cypriana Kamila Norwida wraz z obiektami kulturalno-edukacyjno-sportowymi), a także umożliwienie lokalizacji skrzyżowania typu rondo na połączeniu ulic: Obrońców Lwowa, Cypriana Kamila Norwida.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. 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 ww. ustawy) obejmując ochroną konserwatorską historyczny zespół urbanistyczny miasta Leszna, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z 20.08.1985 oraz jego otoczenie, a także zabytki archeologiczne poprzez wprowadzenie strefy konserwatorskiej ochrony krajobrazowej i archeologicznej. Ustalono również zasady ochrony dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

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 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

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, przewiduje się również lokalizację drogi publicznej na gruntach prywatnych.

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.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 17.08. do 30.09.2016 r. i 10.10. do 6.11.2018 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia 2019 roku do 23 sierpnia 2019 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 zielenią urządzoną, budynkami mieszkalnymi, 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, pełni dominujący sposób obsługi komunikacyjnej. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 1, 2, 5 i 12, których trasa przebiega w alei Jana Pawła II oraz ul. Lipowej położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem. Najbliższe przystanki zlokalizowane są w odległości 200 m od

północnej i południowej granicy 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 piesze lub 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. Jest kontynuacją zabudowy śródmiejskiej.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Leszna Nr LII/706/2018 z dnia 26 września 2018 r. wskazano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa w Lesznie jako będący w trakcie opracowania. Opracowanie planu miejscowego stanowi zmianę obowiązującego planu, który przestał być aktualny ze względu na zmianę polityki przestrzennej w tym rejonie miasta.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilnoprawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę oraz utrzymanie budynków użyteczności publicznej (Miejskiego Zakładu Zieleni i przedszkola), zieleni urządzonej, infrastruktury drogowej i technicznej.

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/241/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa w Lesznie, którą zmieniono uchwałą Nr XLIX/678/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 czerwca 2018 r.

Prezydent Miasta Leszna przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu 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 6 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 17.08.2016 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 17.08.2016 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 i 2 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) dnia 19.12.2016 r. uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) po zmianie uchwały o przystąpieniu uchwałą Nr XLIX/678/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 czerwca 2018 r. w dniu 10 października 2018 r. ponowił procedurę sporządzania planu i ogłosił

ponownie 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;

- 8) pismem z dnia 26.11.2018 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 9) pismem z dnia 26.11.2018 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
- 10) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 7 i 8 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 11) ponownie 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;
- 12) dnia 25.03.2019 r. uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 13) w dniu 17.05.2019 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 14) w dniu 20.05.2019 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie;
- 15) w dniu 28.05.2019 r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 16) w dniach od 16.04.2019 r. do 23.05.2019 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 17) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 18) w dniach od 1 sierpnia 2019 roku do 23 sierpnia 2019 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („ABC” w dniu 24 lipca 2019 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 19) w dniu 19 sierpnia 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 20) w trakcie wyłożenia i w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu nie zgłoszono uwag.

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