

**UCHWAŁA Nr VIII/72/2003**  
**Rady Miejskiej Leszna**  
**z dnia 29 kwietnia 2003r.**

**W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie**  
**Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/441/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie, zwany dalej planem.

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu, będący jej integralną częścią, zatytułowany "MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA ORAZ ULIC KĄKOLEWSKIEJ I OSIECKIEJ W LESZNIE" opracowany w skali 1: 2000, zwany dalej rysunkiem planu.

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

§ 2

Przedmiotem planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, usług, obsługi technicznej miasta, zieleni i komunikacji,
- 2) określenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) określenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 4) określenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- 5) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
- 6) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) zasady podziału terenu na działki budowlane.

### § 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – Mj,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku – Mw,
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku - U,
- 4) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku - UK,
- 5) tereny obsługi infrastrukturalnej miasta, oznaczone na rysunku – IT,
- 6) tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku – U/Zp,
- 7) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku EE,
- 8) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku:
  - a) KGP – droga główna ruchu przyspieszonego,
  - b) KG – droga główna,
  - c) KZ - droga zbiorcza,
  - d) KL – droga lokalna,
  - e) KD – droga dojazdowa,
  - f) KD-S – ciąg pieszo – rowerowy.

### § 4

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa we wstępie niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Leszna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, określony w § 1,
- 4) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) **funkcji terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy lub ciągu pieszego.

### § 5

W zakresie zasad podziału terenów na działki budowlane ustala się:

- 1) na rysunku planu uwzględniono istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) zezwala się na łączenie istniejących działek i wspólne ich zagospodarowanie, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich, tzn. uniemożliwi ich zabudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu albo ograniczy prawidłowy dostęp do nich.

## § 6

W zakresie ochrony akustycznej ustala się podstawowy dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym  $L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$  dB, na obrzeżach terenów objętych planem i  $L_{AT}^{(D/N)} = 55/45$  dB dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielo – i jednorodzinnej o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

## ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

### § 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wyłącznie o charakterze wolnostojącym,
- 2) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 7,5 m od poziomu ulicy do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 10 m,
- 3) budynek o jednej kondygnacji nadziemnej musi mieć dach pochyły - dwu lub wielopołaciowy,
- 4) zezwala się na lokalizację zabudowy pomocniczej takiej jak garaże dla samochodów osobowych i pomieszczenia gospodarcze w obrębie budynku mieszkalnego oraz wolnostojące,
- 5) zezwala się na lokalizację budynków pomocniczych jako oddzielnych budynków o powierzchni maksymalnej 45 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnego procentu zabudowy działki,
- 6) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych – I kondygnacja nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie od poziomu terenu,
- 7) nachylenie pochyłych połaci dachowych – 30° do 45°,
- 8) poziom parteru nowych budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0.5 metra nad terenem,
- 9) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 450 m<sup>2</sup>, przy szerokości min. 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 11) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 30 %, nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
- 12) minimalną powierzchnię zieleni – 25 % powierzchni całkowitej działki,
- 13) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- 14) ogrodzenia od strony ulicy o maksymalnej wysokości 1,5 m, ażurowe w min. 60 % powierzchni,
- 15) zezwala się na realizację ogrodzeń pełnych na granicy działek, w szczególności pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu o wysokości potrzebnej dla ograniczenia ewentualnych uciążliwości funkcji sąsiednich,
- 16) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających powyżej 4 mieszkań z towarzyszącą funkcją usługową,
- 2) zezwala się na modernizację i rozbudowę istniejących budynków,
- 3) wysokość nowoprojektowanych budynków mieszkalnych do IV kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 4) garaże należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane w kondygnacjach przyziemnych) w linii budynku mieszkalnego lub jako oddzielne budynki,
- 5) funkcje usługowe należy realizować w parterach budynków mieszkalnych lub jako oddzielne budynki,
- 6) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
- 7) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych oraz pochyłych jednostronnie pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 8) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 9

Dla terenów usług (U) ustala się:

- 1) lokalizację usług o charakterze ogólnomiejskim i centrotwórczym, w szczególności usługi handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki, edukacji, nauki, zdrowia, administracji itp.,
- 2) zakazuje się lokalizacji wielkoprzestrzennych obiektów będących prostą i jednorodną bryłą geometryczną,
- 3) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej i rzemiosła,
- 4) zakaz lokalizacji budynków wyższych w najwyższym punkcie niż 12 m od poziomu ulicy,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,
- 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) zezwala się na łączenie i wspólne zagospodarowanie istniejących działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich,
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni całkowitej działki,
- 9) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki,
- 10) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
- 11) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych oraz pochyłych jednostronnie pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 12) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 10

Dla terenów usług kultury (UK) ustala się:

- 1) zezwala się na modernizację i rozbudowę istniejącego budynku kościoła,
- 2) zezwala się na lokalizację parkingów, o nawierzchniach uniemożliwiających przenikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 3) minimalną powierzchnię zieleni - 20% powierzchni działek.

## § 11

Dla terenów usług z zielenią towarzyszącą (U/Zp) ustala się:

- 1) lokalizację usług o charakterze ogólnomiejskim i centrotwórczym, w szczególności usługi handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki, edukacji, nauki, zdrowia, administracji itp.,
- 2) zakazuje się lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów będących prostą i jednorodną bryłą geometryczną,
- 3) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej i rzemiosła,
- 4) zezwala się na lokalizację obiektów retencji wód deszczowych, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów estetycznych,
- 5) zakaz lokalizacji budynków wyższych w najwyższym punkcie niż 12,5 m od poziomu ulicy,
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu,
- 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- 8) minimalną powierzchnię zieleni – 50 % powierzchni całkowitej działki,
- 9) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 12

Dla terenów obsługi infrastrukturalnej miasta (IT) ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności gazowych i elektroenergetycznych,
- 2) zaleca się wprowadzenie drzew, krzewów i nawierzchni trawiastych, jako uzupełniającej formy wykorzystania terenu.

## § 13

Dla terenów urządzeń elektroenergetycznych (EE) ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych,
- 2) zaleca się wprowadzenie drzew, krzewów i nawierzchni trawiastych, jako uzupełniającej formy wykorzystania terenu.

## § 14

Dla terenów komunikacji (KGP – droga główna ruchu przyspieszonego, KG – droga główna, KZ – droga zbiorcza, KL – droga zbiorcza, KD – drogi dojazdowa, KD-S – ciąg pieszo - rowerowy) ustala się:

- 1) adaptację, modernizację i rozbudowę lub lokalizację ulic na obszarze zmiany planu zgodnie z rysunkiem,
- 2) szerokość projektowanych i istniejących ulic zgodną z rysunkiem, z wydzieloną jezdnią i chodnikiem jedno – lub dwustronnym lub w układzie jednoprzestrzennym z innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych,
- 3) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
- 4) realizację drogi rowerowej w ramach głównych przestrzeni publicznych, zgodnie z rysunkiem planu.

## § 15

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych o nawierzchniach uniemożliwiających przenikanie do gruntu związków ropopochodnych - zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 1 mieszkanie dla budownictwa mieszkaniowego.

## § 16

Obszar planu obejmuje się strefą ochrony archeologicznej „W”. Działalność inwestycyjna na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków, które określą warunki realizacji inwestycji – nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.

## § 17

1. Ustalenia w zakresie obsługi terenów infrastrukturą techniczną :
  - 1) zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej, z preferencją dla pierścieniowych układów sieci wodociągowej,
  - 2) ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej i planowanej kanalizacji sanitarnej; odprowadzanie wszystkich ścieków do oczyszczalni,
  - 3) ścieki opadowe z dróg i placów po uprzednim podczyszczeniu w osadnikach odprowadzane będą do kolektora,
  - 4) sieć energetyczna (skablowana, podziemna) - sposób zasilania i układ sieci wraz z transformatorami wewnętrznymi (zakładowymi) rozwiązany będzie na etapie programowania i projektowania realizacyjnego i uzgodniony z właściwym dysponentem sieci,
  - 5) sieć telefoniczna (skablowana podziemna) – warunki techniczne przyłączenia do sieci określi operator sieci na etapie programowania i projektowania realizacyjnego,
  - 6) sieć gazowa – zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącej i planowanej sieci gazowej; warunki techniczne przyłączenia do sieci rozdzielczej określi właściwy dysponent sieci,
  - 7) sieć ciepła - zaopatrzenie w energię ciepłą nastąpi z istniejącej i planowanej sieci ciepłej; warunki techniczne przyłączenia określi właściwy dysponent sieci; ustala się preferencje w zakresie ogrzewania budynków z sieci ciepłej, o ile możliwe jest doprowadzenie sieci ciepłej w ciągach przestrzeni publicznej (ulice, tereny zieleni).
2. Należy zaadoptować istniejące sieci uzbrojenia technicznego (w razie potrzeby i w miarę możliwości zmodernizować lub wymienić).
3. Dla obiektów urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.
4. Nieobligatoryjne lokalizacje stacji transformatorowych typu miejskiego na wydzielonych działkach oznaczono na rysunku planu symbolem (EE).
5. Na etapie przygotowania inwestycji należy uwzględnić możliwość realizacji lokalnej retencji wód deszczowych oraz zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych.
6. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji.
7. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.
8. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi.

9. Podczas realizacji inwestycji należy uwzględnić przebieg sieci telekomunikacyjnych MON, zgodnie z rysunkiem planu.
10. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

### **ROZDZIAŁ III** **Przepisy końcowe**

#### § 18

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 19

Tracą moc ustalenia:

- 1) planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993r.,
- 2) miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru położonego w Lesznie – Grzybowo zatwierdzonego uchwałą Nr XI/62/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie z dnia 25 kwietnia 1986r.
- 3) zmian w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego rejonu Leszno – Grzybowo w części jednostki bilansowej o symbolu M-13 UOp, Mn-5 UI, Mn-7 K – obszar zawarty pomiędzy Os. Wieniawa, Al. Antonińską i ulicami Kąkolewską i Osiecką zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/99/95 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 1995r.

w obszarze, zakresie i przedmiocie objętym niniejszą uchwałą.

#### § 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

#### § 21

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

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej Leszna**

**Wojciech Rajewski**

**U Z A S A D N I E N I E**  
**do uchwały Nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna**  
**z dnia 29 kwietnia 2003r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej w Lesznie wykonano z inicjatywy Zarządu Miasta Leszna zgodnie z procedurą wynikającą z art. 18 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz w oparciu o uchwałę Nr XLII/441/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 22 lutego 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu.

Celem przystąpienia do sporządzenia nowego (spójnego) opracowania urbanistycznego dla tej części miasta Leszna było przede wszystkim ujednoczenie zapisów dotyczących przeznaczenia terenu i zasad jego użytkowania. Na przedmiotowym obszarze obowiązywały trzy plany zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia tych opracowań planistycznych w wielu aspektach były ze sobą sprzeczne, a zapisy tekstów i rysunków mało elastyczne, co uniemożliwiało realizację zamierzeń podmiotów gospodarczych i zadań publicznych z zakresu np. rozwoju infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Dominującą funkcję na obszarze opracowania stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na ten cel przeznaczono zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem tereny położone pomiędzy ul. Kąkolewską a tzw. aleją lipową. Tereny do tej pory nie zainwestowane (przy ul. Osieckiej) zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w części południowej - wielorodzinną, w części północnej - jednorodzinną. Część centralną obszaru opracowania przeznaczono pod usługi z zielenią towarzyszącą. Dla funkcji usługowej wyznaczono również część terenu przy ul. Kąkolewskiej. Niniejszy plan, zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem, wyznacza również tereny przeznaczone pod usługi kultury i obsługę infrastrukturalną miasta. Stwarza też możliwość regulacji terenowo prawnej przebiegu ul. Kąkolewskiej oraz wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne dla tej części miasta.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego są zgodne z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Leszna wnioskuję do Rady Miejskiej Leszna o podjęcie niniejszej uchwały.