

UCHWAŁA NR ...../...../.....

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia ..... r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej 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 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

**§ 1**

1. W związku z uchwałą Nr V/56/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.) **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna** zwany dalej „planem”.

2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2**

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyróżniające się z otoczenia formą i wysokością, akcentujące wjazd do miasta i ułatwiającą orientację w terenie;
- 3) **jezdni dodatkowej** – należy przez to rozumieć jezdnię sytuowaną w pasie drogowym, prowadzącą ruch dojazdowy do jezdni głównych i terenów przyległych;
- 4) **jezdni głównej** – należy przez to rozumieć jezdnię sytuowaną w pasie drogowym przy osi drogi, nie prowadzącą ruchu dojazdowego do przyległych terenów;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego;
- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;

- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

### § 3

**Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:**

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 3U, 5U i 10U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN;
- 3) teren sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 6US/U;
- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 7U/MW;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 8ZP;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem 9K;
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem 4E;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 9KDW i 10KDW.
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 6KD-L, 7KD-G i 8KD-G;
- 10) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem 5kx.

### § 4

**W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
    - wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrolapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
    - wysunięcia przed te linie schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
    - wysunięcia przed te linie kondygnacji podziemnych,
    - wycofania do 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
    - lokalizacji stacji transformatorowej w granicach całego terenu 4E,
  - b) na terenach 1MN i 2MN lokalizację budynków pomocniczych i wiat w głębi działki budowlanej,
  - c) lokalizację dominanty przestrzennej, w strefie wskazanej na rysunku planu,
  - d) strefę ekspozycji zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie lub przebudowę istniejących budynków lub lokali o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - b) lokalizację budynków pomocniczych, usługowych lub wiat w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
  - c) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
  - d) lokalizację urządzeń budowlanych,

- e) lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 3) zakazuje się:
- a) na terenach 5U i 10U lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych,
  - b) na terenach: 1MN, 2MN i 3U lokalizacji budynków lub wiat wykonanych z blachy,
  - c) na terenach 1MN i 2MN lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - d) stosowania dla elewacji budynków mieszkalnych kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

## § 5

**W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) na terenach: 3U, 5kx i 8ZP zachowanie i ochronę drzew, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą, wymóg ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie;
- 3) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 4) na terenach: 1MN, 2MN, 3U, 5U, 6US/U i 7U/MW oraz w strefie ekspozycji zabudowy i w strefie dominanty przestrzennej na terenie 10U, zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 5) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach 1MN i 2MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenie 7U/MW, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach: 3U, 5U, 6US/U i 7U/MW, w przypadku lokalizacji:
    - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
    - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 7) stosowanie w celach grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem § 22 pkt 8 lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

## § 6

**W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:**

- 1) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu na terenie 3U, ochronę poprzez:
  - a) zachowanie bryły historycznego budynku, jego detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów,
  - b) dopuszczenie rozbudowy we współczesnych formach architektonicznych, w nawiązaniu do gabarytów i podziałów architektonicznych istniejącego budynku;
- 2) w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7

**W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych oraz ciągu pieszego na terenie 5kx, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną, w tym szpalerem drzew na terenie 7KD-G;
- 3) zagospodarowanie terenu 8ZP, zgodnie z ustaleniami § 14.

## § 8

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się:**

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 240 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie więcej niż 4 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,9;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogę 9KDW.

## § 9

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 3U ustala się:**

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - b) wydzielenia w każdym budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 25% powierzchni całkowitej danego budynku usługowego,
  - c) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,8, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 35°;

9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 10

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenie oznaczonym symbolem 4E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do 2,5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 11

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenie oznaczonym symbolem 5U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji usługowej;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - b) wydzielenia w każdym budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 25% powierzchni całkowitej danego budynku,
  - c) lokalizacji jednej wiaty na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> działki budowlanej,
  - d) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla wiat – nie więcej niż 5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - c) dla budowli innych niż wiaty – nie więcej niż 12 m od poziomu terenu;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 1,8, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, przy czym do drogi 7KD-G wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową.

## § 12

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenie oznaczonym symbolem 6US/U ustala się:

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych lub budynków usługowych, o których mowa w pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków usługowych wyłącznie o funkcji usług: sportu, rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, pomocy społecznej lub edukacji publicznej,

- b) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - c) wydzielenia w każdym budynku sportowo-rekreacyjnym lub budynku o funkcji, o której mowa w lit. a, lokali usługowych pełniących funkcję towarzyszącą, o powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej danego budynku,
  - d) lokalizacji jednej wiaty na każde rozpoczęte 2000 m<sup>2</sup> działki budowlanej,
  - e) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
    - b) dla budowli sportowych nie więcej niż 10 m od poziomu terenu,
    - c) dla wiat nie więcej niż 5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,9, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
  - 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod dojazdy;
  - 8) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
  - 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, przy czym do drogi 7KD-G wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową.

### § 13

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 7U/MW ustala się:**

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych,
  - c) lokalizacji budynków pomocniczych,
  - d) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynków pomocniczych nie więcej niż 4 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,8, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 14

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 8ZP ustala się:**

- 1) lokalizację parku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) placu zabaw,
  - b) urządzeń rekreacji plenerowej,
  - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych, przy czym do drogi 7KD-G wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową.

## § 15

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 9K ustala się:**

- 1) lokalizację podczyszczalni wód opadowych wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 4) dostęp do drogi 7KD-G, ograniczony do jednego zjazdu.

## § 16

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 10U ustala się:**

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) magazynów służących obiektom usługowym zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej,
  - c) wiat,
  - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji: obiektów lub lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali oraz domów opieki społecznej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, z uwzględnieniem pkt 7 oraz pkt 8 lit. a;
- 7) w strefie dominanty przestrzennej wskazanej na rysunku planu, lokalizację jednego budynku lub części budynku o powierzchni w rzucie poziomym do 400 m<sup>2</sup> i wysokości od 5 do 8 kondygnacji naziemnych, przy czym nie więcej niż 25 m;
- 8) w strefie ekspozycji zabudowy oraz w strefie dominanty przestrzennej, wskazanych na rysunku planu:
  - a) wysokość zabudowy nie mniejszą niż 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem pkt 7,
  - b) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla elewacji budynków zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych,

c) zakaz lokalizacji:

- magazynów,
- budynków wykonanych z blachy,
- wiat,
- naziemnych miejsc postojowych dla samochodów;

- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,0, a w strefie dominanty przestrzennej od 1,0 do 4,5;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°, a dla dominanty przestrzennej – dowolny;
- 12) dostęp do drogi 7KD-G poprzez drogę 10KDW lub do drogi 8KD-G wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową.

## § 17

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania,** na terenie oznaczonym symbolem 5kx ustala się:

- 1) lokalizację chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 7 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 18

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania,** na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 6KD-L, 7KD-G i 8KD-G ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D:
  - a) drogi klasy dojazdowej,
  - b) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem na terenach 3KD-D i 4KD-D zamiany na pieszo-jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 6KD-L:
  - a) drogę klasy lokalnej,
  - b) lokalizację jezdni i obustronnych chodników, z dopuszczeniem zamiany na ścieżki pieszo-rowerowe,
  - c) w przypadku nieprzelotowego zamknięcia drogi, dopuszczenie lokalizacji placu do zawracania na styku z drogą 8KD-G,
  - d) dopuszczenie lokalizacji pętli autobusowej;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 7KD-G:
  - a) drogę klasy głównej,
  - b) lokalizację jezdni głównej, z dopuszczeniem stosowania pasów i wysp dzielących kierunki ruchu,
  - c) lokalizację jezdni dodatkowej w strefie wskazanej na rysunku planu, o parametrach odpowiadających drodze klasy dojazdowej, połączonej z jezdnią główną na wysokości drogi 10KDW,
  - d) lokalizację obustronnych ścieżek pieszo-rowerowych, z dopuszczeniem rezygnacji z nich, w przypadku:
    - rozwiązania jezdni dodatkowej, o której mowa w lit. c, jako pieszo-jezdni,
    - lokalizacji na terenie 10U wzdłuż terenu 7KD-G dojść lub dojazdów,

- e) nasadzenie szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu,
  - f) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z jezdni głównych, z wyjątkiem zjazdu na drogę 10KDW oraz na teren 9K;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 8KD-G:
- a) drogę klasy głównej,
  - b) lokalizację jezdni głównej, z dopuszczeniem stosowania pasów i wysp dzielących kierunki ruchu, z uwzględnieniem lit. e,
  - c) dopuszczenie lokalizacji jezdni dodatkowych w strefie wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem lit. e,
  - d) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową, z uwzględnieniem lit. e,
  - e) dopuszczenie lokalizacji: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych, w powiązaniu z zagospodarowaniem pasa drogi poza granicami planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

## § 19

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 9KDW i 10KDW ustala się:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

## § 20

**1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** ustala się ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały.

**2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

## § 21

**1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.**

**2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:**

- 1) powierzchnię działki:
  - a) na terenach 1MN i 2MN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 3U nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 5U nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach: 6US/U, 7U/MW i 10U nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:

- a) na terenach: 1MN, 2MN i 5U nie mniejszą niż 20 m,
- b) na terenach: 3U, 6US/U, 7U/MW i 10U nie mniejszą niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego:
  - a) na terenach: 1MN, 2MN, 3U, 5U, 6US/U i 7U/MW od 85° do 95°,
  - b) na terenie 10U od 60° do 110°.

## § 22

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

- 1) na terenach: 8ZP, 9K, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5kx, 6KD-L, 7KD-G, 8KD-G, 9KDW i 10KDW zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej;
- 3) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 4) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od osi istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej, wskazanego na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) na terenach 3U i 7U/MW zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 7) zakaz lokalizacji instalacji do odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 23

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją dróg, w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) na terenach dróg dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. a-b,
  - d) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 5) w przypadku lokalizacji nowych budynków, zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

- 6) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 8) dla obiektów wymagających dostaw towarów, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 4-6.

## **§ 24**

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie ich odprowadzania do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - a) na terenach: MN, U, U/MW, US/U i E zagospodarowanie ich w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie ich z terenów: KD-G, KD-L, KD-D, KDW i kx do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach danego terenu,
  - c) na terenach 8ZP i 9K zagospodarowanie ich w granicach danego terenu;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 7;
- 8) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;
- 9) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

## **§ 25**

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

## **§ 26**

**W zakresie granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zabytków oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych** nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 27**

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

## **§ 28**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

## **§ 29**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Tomasz Malepszy**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: IWANA KRYŁOWA, GÓROWSKIEJ I GRANIC MIASTA LESZNA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA ..... R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ ..... Z DNIA ..... R.)



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

Tomasz Małepczy

MPZP W REJONIE ULIC: IWANA KRYŁOWA, GÓROWSKIEJ  
I GRANIC MIASTA LESZNA

OPRACOWANIE:  
Jagobides Projekt s.c. Marszałkowska 63/8 60-354 Poznań

mgr Marcin Piernikowski - główny projektant

mgr inż. Joanna Wołoszak

mgr inż. Andrzej Jagucki

Cały obszar objęty planem miejscowym pokazywany jest w:  
1) strechach ewidencyjnych stanowiących archiwizację;  
2) zasięgu Głównego Zbioru Wód Podziemnych GZWP nr 307 "Śanid Leszno"

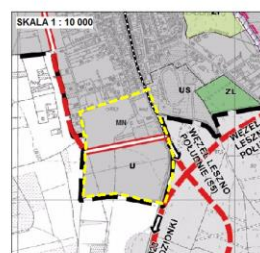
## OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINE ZABUDOWY NEPRZĘKRAJALNE
- LINE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA SZPALERU DRZEW
- WYMIAROWANIE (w metrach)
- BUDYNKI CHRONIONE PLANEM MIEJSCOWYM WJĘTE W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA DOMINANTY PRZESTRZENNEJ
- STREFA EKSPOZYCJA ZABUDOWY
- STREFA LOKALIZACJA JEZDNI DODATKOWYCH

- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- US/U** TERENY SPORTU I REKREACJI LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/MW** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- KDW** TERENY DRÓG WĘWĘTRZNYCH
- KD...** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: KD-G - KLASA GŁÓWNEJ KD-L - KLASA LOKALNEJ KD-D - KLASA DOJAZDOWEJ
- kx** TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIEKOSZEGO
- ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- PROFONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- MOŻLIWA LOKALIZACJA JEZDNI W PASACH DROGOWYCH

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA

(Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.)



## LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- DRÓGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO (DRÓGI KLASY GŁÓWNEJ)
- DRÓGI KLASY ZBÓRCZEJ ORAZ WYBRANE DRÓGI KLASY LOKALNEJ
- GRANICE MIASTA LESZNA

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna**

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

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna nie została wniesiona żadna uwaga.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Tomasz Malepszy*

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych  
w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy, oraz o zasadach ich finansowania**

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

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

- 1) 5kx – teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) 7KD-G i 8KD-G – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 3) 6KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

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

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

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

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

***Tomasz Malepszy***

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR...../...../.....**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części miasta.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr V/56/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna. Niniejszy plan miejscowy stanowi częściową „zmianę” obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Chopina, torów kolejowych i granic miasta Leszna (Uchwała Nr XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2009 r.).

Konieczność zmiany obowiązującego planu wyniknęła z nowych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, wyrażonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna z 2017 r., w którym wyznaczono kierunki rozwoju uwzględniające połączenia komunikacyjne z drogą ekspresową S5. Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest zmiana przebiegu planowanego układu komunikacyjnego, przede wszystkim nowej drogi klasy głównej oraz połączenia drogowego gminy Świąciechowa z drogą wojewódzką nr 323 (ul. Górowską), co umożliwi bardziej efektywne wykorzystanie terenu.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, zieleni, sportu i rekreacji, a także komunikacji i infrastruktury technicznej – w części północnej oraz jako teren zabudowy usługowej (U), z dopuszczeniem lokalizacji: terenów zieleni, terenów sportu

i rekreacji, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej – w części południowej. Oba ww. tereny przedzielone zostały elementem podstawowego układu komunikacyjnego tj. drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego lub klasy głównej. W studium, na terenach U dopuszczono wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, jednak w celu zaakcentowania głównych wjazdów do miasta lub wytworzenia wewnętrznych dominant urbanistyczno-architektonicznych kształtujących sylwetę miasta, na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz krajobrazowo-przestrzennych, dopuszczono lokalne podwyższenia wysokość zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, w planie na nowo wyznaczono przebieg drogi klasy głównej (7KD-G i 8KD-G) wprowadzającej i wyprowadzającej główny ruch samochodowy do miasta poprzez węzeł drogowy „Leszno Południe” na przecięciu drogi ekspresowej S5 z drogą wojewódzką 323. Ze względu na uciążliwości dla środowiska z tym związane, wzdłuż ww. dróg wyznaczono przede wszystkim tereny zabudowy usługowej, nie wymagające ochrony akustycznej (5U, 10U i 6US/U). W celu zaakcentowania głównego wjazdu do miasta od strony południowej, na terenie 10U wprowadzono strefę dominanty przestrzennej, w której ustalono wysokość budynków od 5 do 8 kondygnacji naziemnych, przy czym nie więcej niż 25 m, co ma podkreślić jedną z bram wjazdowych do Leszna. W północnej części opracowania wyznaczono dwa nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN i 2MN). Wytyczono również nowy układ dróg publicznych dojazdowych i wewnętrznych, który służyć będzie prawidłowej obsłudze komunikacyjnej planowanych terenów inwestycyjnych. Ponadto, usankcjonowano istniejący teren zabudowy usługowej 3U oraz mieszkalno-usługowej 7U/MW, a także podczyszczalnię wód opadowych na terenie 9K i założenie parkowe na terenie 8ZP.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono przez ustalenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Szczególną uwagę zwrócono na nowy teren usługowy 10U, wzdłuż którego nową drogą klasy głównej odbywać się będzie

wjazd i wyjazd z miasta od strony południowej. W celu wytworzenia w tym rejonie właściwego ładu przestrzennego, wzdłuż drogi 7KD-G nakazano lokalizację szpaleru drzew, a na terenie 10U wyznaczono strefę dominanty przestrzennej oraz strefę ekspozycji zabudowy, w których ustalono: minimalną wysokość budynków, stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla elewacji budynków zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych, zakaz lokalizacji: magazynów, budynków blaszanych, wiat, reklam i naziemnych parkingów. Dodatkowo, wprowadzono bardzo szczegółowe zasady dla sytuowania i parametrów urządzeń i tablic reklamowych oraz szyldów. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez zaplanowanie nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych, mających obsługiwać nowe tereny inwestycyjne.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. wzdłuż dróg klasy głównej lokalizację wyłącznie terenów inwestycyjnych nie wymagających zachowania komfortu akustycznego, zachowanie drzew na terenach: 3U, 5kx i 8ZP oraz nakaz lokalizacji szpaleru drzew wzdłuż drogi 7KD-G, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach przeznaczonych do zabudowy na działce budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie ich odprowadzania do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych, zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa*

wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw), zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów oraz zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Ponadto, plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez zachowanie układu i założenia dawnego folwarku wraz z parkiem na terenach: 3U, 7U/MW oraz 8ZP. W tym celu ochroną objęto również dwa budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków na terenie 3U – dawną owczarnię i oborę, ustalając dla nich zasady rozbudowy i przebudowy. Dodatkowo, w celu ochrony dziedzictwa archeologicznego, wprowadzono informację, iż cały obszar opracowania położony jest w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla których ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników, wytyczenie nowego ciągu pieszego na terenie 5kx, łączącego tereny mieszkaniowe z ul. Górską oraz poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.
- 5) Większość gruntów objętych planem stanowią działki rolne, będące w posiadaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez wytyczenie w tym rejonie, na nowo podstawowego układu drogowego, co umożliwiło wydzielenie regularnego, 7-hektarowego terenu inwestycyjnego o funkcji usługowej. W ten sposób zaplanowano wykształcenie zwartego zespołu zabudowy usługowej, wykorzystując

walor położenia w sąsiedztwie węzła drogowego „Leszno Południe” w ciągu drogi ekspresowej S5.

- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, zatem uznaje się, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono przede wszystkim poprzez wyznaczenie dróg publicznych klasy głównej (KD-G), stanowiących podstawowe, niezbędne w przyszłości powiązanie komunikacyjne Leszna z drogą ekspresową S5 w kierunku południowym.
- 8) Potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Poszerzono również istniejący teren o funkcji infrastruktury technicznej – kanalizacji (9K), służący jako podczyszczalnia wód opadowych. Ponadto, podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia 10 grudnia 2019 r.);
  - c) zorganizowanie w dniu 4 listopada 2019 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Wyznaczone w planie, nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej posiadają możliwość podłączenia do wodociągów, które zlokalizowane są w ul. Górowskiej oraz w ul. I. Kryłowa.

Ustalając funkcje terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Prezydent, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu zabezpieczają dalsze, właściwe funkcjonowanie planowanego układu komunikacyjnego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, związane z położeniem obszaru objętego planem w rejonie węzła drogowego „Leszno Południe” w ciągu drogi ekspresowej S5, słusznym jest wyznaczenie w tej części Leszna funkcji usługowej jako dominującej.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz od gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy ustala w swoich granicach jako dominującą funkcję usługową wraz z obsługującymi ją drogami publicznymi. Potencjalne inwestycje zlokalizowano w terenie położonym poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, przy czym jest to obszar charakteryzujący się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, powiązany bezpośrednio poprzez drogę wojewódzką nr 323 z węzłem „Leszno Południe” w ciągu drogi ekspresowej S5. Jego lokalizacja sprawia zatem, że jest on w pełni predystynowany do rozwoju planowanej funkcji. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Rozwiązania ustalone w planie miejscowym zapewniają przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Zaplanowany układ dróg publicznych umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo, w celu ułatwienia przejść i przejazdów rowerowych pomiędzy otaczającymi ulicami

a istniejącą i planowaną zabudową, w planie miejscowym wyznaczono nowy ciąg dla pieszych lub rowerzystów (teren 5kx).

Ponadto, należy podkreślić, że plan miejscowy zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, zatwierdzonej Uchwałą Nr LII/706/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wieloletnim programie sporządzania nowych planów miejscowych w granicach miasta Leszna, stwierdzono potrzebę przystąpienia do planu miejscowego dla terenu usługowego przy węźle drogi ekspresowej S5, obejmującego całą południową część mpzp w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna. Proponowany termin przystąpienia do planu przyjęto w ww. analizie na lata 2019-2020.

Ww. analiza wskazała również, że obowiązujący dotąd na analizowanym obszarze mpzp w rejonie ul. Chopina torów kolejowych i granic miasta Leszna (Uchwała Nr XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28 kwietnia 2009 r.), jest nieaktualna i wymaga zmiany, ze względu na częściowy brak zgodności z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. braki niektórych wskaźników zagospodarowania terenu oraz określenia liczby miejsc do parkowania.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu wpłynie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie strat około 5,4 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Koszty dla miasta wynikać mogą przede wszystkim z wykupu terenów pod drogi publiczne oraz budowy tych dróg. W tym miejscu należy jednak podkreślić, że powyższe koszty mogą być umniejszone do około 3,8 mln zł, jeśli Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, zgodnie ze swoim uprawnieniami, wynikającymi z art. 24 ust. 5c pkt 1 *ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*, w drodze umowy, nieodpłatnie przekaże na własność Miastu nieruchomości wchodzące w skład jego zasobu, grunty faktycznie wykorzystywane jako drogi oraz grunty przeznaczone na te cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zysk dla miasta wynikać będzie głównie ze wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej nowych budynków, ale potencjalnie również z renty planistycznej oraz opłat adiacenckich z tytułu podziałów.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku

z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 12 grudnia 2019 r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu.

W dniu 21 listopada 2019 r. Rada Miejska Leszna podjęła *uchwałę Nr XVI/222/2019 w sprawie: ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane*, która w dniu 27 listopada 2019 r. została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego pod poz. 9997 i weszła w życie w dniu 12 grudnia 2019 r. Biorąc to pod uwagę oraz wcześniejsze ustalenia § 25 projektu planu, który w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów stwierdzał, że dopuszczenia i zakazy dotyczące lokalizacji reklam, w tym szyldów zachowują moc do czasu wejścia w życie ww. tzw. „uchwały reklamowej”, po wyłożeniu do publicznego wglądu z projektu planu usunięto wszystkie ustalenia odnoszące się do reklam i szyldów.

Prezydent, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Leszna projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna pozwoli na uwzględnienie aktualnych potrzeb rozwojowych miasta i optymalne wykorzystanie terenów położonych w pobliżu węzła drogowego Leszno-Południe na trasie drogi ekspresowej S5. Stworzy również nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

## **I Z-CA PREZYDENTA MIASTA LESZNA**

*Adam Mytych*