

**UCHWAŁA NR XXI/278/2020
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 23 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza 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 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/55/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie 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: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie** 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: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie**, 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

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego stanowiącego dla niego stosowne zaplecze socjalno-sanitarne;
- 4) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchni terenu.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 2MW/U, 4MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 9MW/U i 10MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 3U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 5MW;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 8ZP;
- 5) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem 5kx;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D i 6KD-D.

§ 4

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach planu:
 - części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrolapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - kondygnacji podziemnych,
 - b) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 25° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej, brązowej lub grafitowej, z uwzględnieniem § 6 pkt 5 lit. e;
- 2) dopuszcza się:
 - a) na terenach: 2MW/U, 4MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 9MW/U i 10MW/U lokalizację zabudowy śródmiejskiej,
 - b) na terenach: 6MW/U, 7MW/U, 9MW/U i 10MW/U lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) na terenach: 1U, 2MW/U, 3U, 4MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 9MW/U i 10MW/U lokalizację ogródków gastronomicznych,
 - d) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
 - e) zachowanie lub przebudowę istniejących budynków lub lokali o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - f) zachowanie, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem,
 - g) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - h) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - i) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - j) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. c,

c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) na terenach: 2MW/U, 3U – w obrębie oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków zespołu dworsko-folwarcznego Antoniny, 5MW i 2KD-L zachowanie i ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności ich wycinki nakaz wprowadzania nowych drzew w granicach danego terenu;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) na terenie MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) w przypadku lokalizacji:
 - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 5) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem § 22 pkt 5 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) ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazanego na rysunku planu zespołu dworsko-folwarcznego Antoniny, w tym budynków oraz parku krajobrazowego, wpisanych do rejestru zabytków decyzją z dnia 12 maja 1986 r. pod nr rej. 1001/A;
- 2) obowiązek kształtowania wyglądu zabudowy obrzeżnej, zlokalizowanej wzdłuż ul. Adama Mickiewicza i ul. Niepodległości, na odcinku wskazanym na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez uwzględnienie zapisów decyzji nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r., dotyczącej wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna;
- 3) w strefie ochrony krajobrazu założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r., obejmującej cały obszar planu, ustala się kształtowanie wyglądu zabudowy w sposób zharmonizowany z zabytkowym otoczeniem wynikającym z analizy istniejących podziałów architektonicznych i gabarytów sąsiednich budynków;
- 4) w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, ochronę poprzez:
 - a) zachowanie lub odtworzenie bryły historycznego budynku, jego detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów,
 - b) dopuszczenie rozbudowy we współczesnych formach architektonicznych w nawiązaniu do gabarytów i podziałów architektonicznych rozbudowywanego budynku,
 - c) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej,
 - d) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji budynków z dekoracją architektoniczną,

e) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachowego.

§ 7

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

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych dróg publicznych, ciągu pieszego na terenie 5kx oraz ciągów pieszych lub rowerowych na terenie 8ZP, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 2,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) w przypadku budynku jednokondygnacyjnego do 30°;
 - b) w przypadku budynku dwukondygnacyjnego do 12°;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 2MW/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 3,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez dojazdy.

§ 10

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) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 8 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 11

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 2,6, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) dostęp do drogi 2KD-L.

§ 12

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków lub w kondygnacji podziemnej;
- 3) zachowanie ciągu pieszego na kierunku wskazanym na rysunku planu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych – 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 17 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 13

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 2,6, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 14

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garażu wielokondygnacyjnego w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej z ul. Niepodległości zlokalizowaną poza granicami planu;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m,
 - b) dla garażu wielokondygnacyjnego – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 4,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12 °;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 15

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

- 1) lokalizację zieleni urządzonej, w tym drzew i krzewów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej,
 - b) placu zabaw,
 - c) zbiornika retencyjnego,
 - d) oświetlenia;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp do drogi 4KD-D lub do drogi 3KD-L poprzez teren 5MW.

§ 16

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 9MW/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 4) wysokość budynków – od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 3,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem wydzieleni geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 17

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, w tym garażu wielokondygnacyjnego w odległości nie mniejszej niż 15 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m, przy czym we wskazanej na rysunku planu strefie wyższej zabudowy nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków garażowych – do 4,5 m, przy czym dla garażu wielokondygnacyjnego – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 4,5, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 18

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, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) oświetlenia,
 - b) drzew;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 19

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1KD-D:
 - a) drogę klasy dojazdowej,

- b) lokalizację jezdni,
 - c) lokalizację chodnika i ścieżki rowerowej, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 2KD-L:
- a) drogę klasy lokalnej,
 - b) lokalizację jezdni,
 - c) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika,
 - d) lokalizację ścieżki rowerowej, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m,
 - e) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 3KD-L:
- a) drogę klasy lokalnej,
 - b) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania zlokalizowanej poza granicami planu części pasa drogowego ul. Studziennej,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 4KD-D:
- a) drogę klasy dojazdowej,
 - b) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 6KD-D:
- a) drogę klasy dojazdowej,
 - b) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
 - c) lokalizację placu do zawracania samochodów na nieprzelotowym zakończeniu jezdni,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 20

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalenia zawarte zostały w § 6.

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 budowlanej:
 - a) na terenach: 1U, 7MW/U i 9MW/U nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) na terenie 2MW/U nie mniejszą niż 1000 m²,

- c) na terenach 3U i 5MW nie mniejszą niż 4000 m²,
 - d) na terenie 4MW/U nie mniejszą niż 3000 m²,
 - e) na terenach 6MW/U i 10MW/U nie mniejszą niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
- a) na terenach: 1U, 4MW/U, 7MW/U i 9MW/U nie mniejszą niż 30 m,
 - b) na terenie 2MW/U nie mniejszą niż 25 m,
 - c) na terenach 3U i 5MW nie mniejszą niż 40 m,
 - d) na terenach 6MW/U i 10MW/U nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego 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: 1KD-D, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5kx, 6KD-D i 8ZP zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu magistrali wodociągowej i ciepłej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta oraz inwestycji dopuszczonych planem;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 23

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ul. Jana Ostroroga i ul. Studzienną;
- 2) na terenach dróg publicznych:
 - a) parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 3) dla terenów zabudowy zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach oraz pkt 4, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b);
- 4) dla terenów: 6MW/U, 7MW/U, 9MW/U i 10MW/U dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w drodze 4KD-D;
- 5) 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;
- 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko.

§ 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 lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie ich z terenów: U, MW/U i MW do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej,
 - b) odprowadzanie ich z terenów: KD-L, KD-D i kx do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach danego terenu,
 - c) na terenie 8ZP zagospodarowanie ich w granicach terenu;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5;
- 7) 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 m², granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, 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

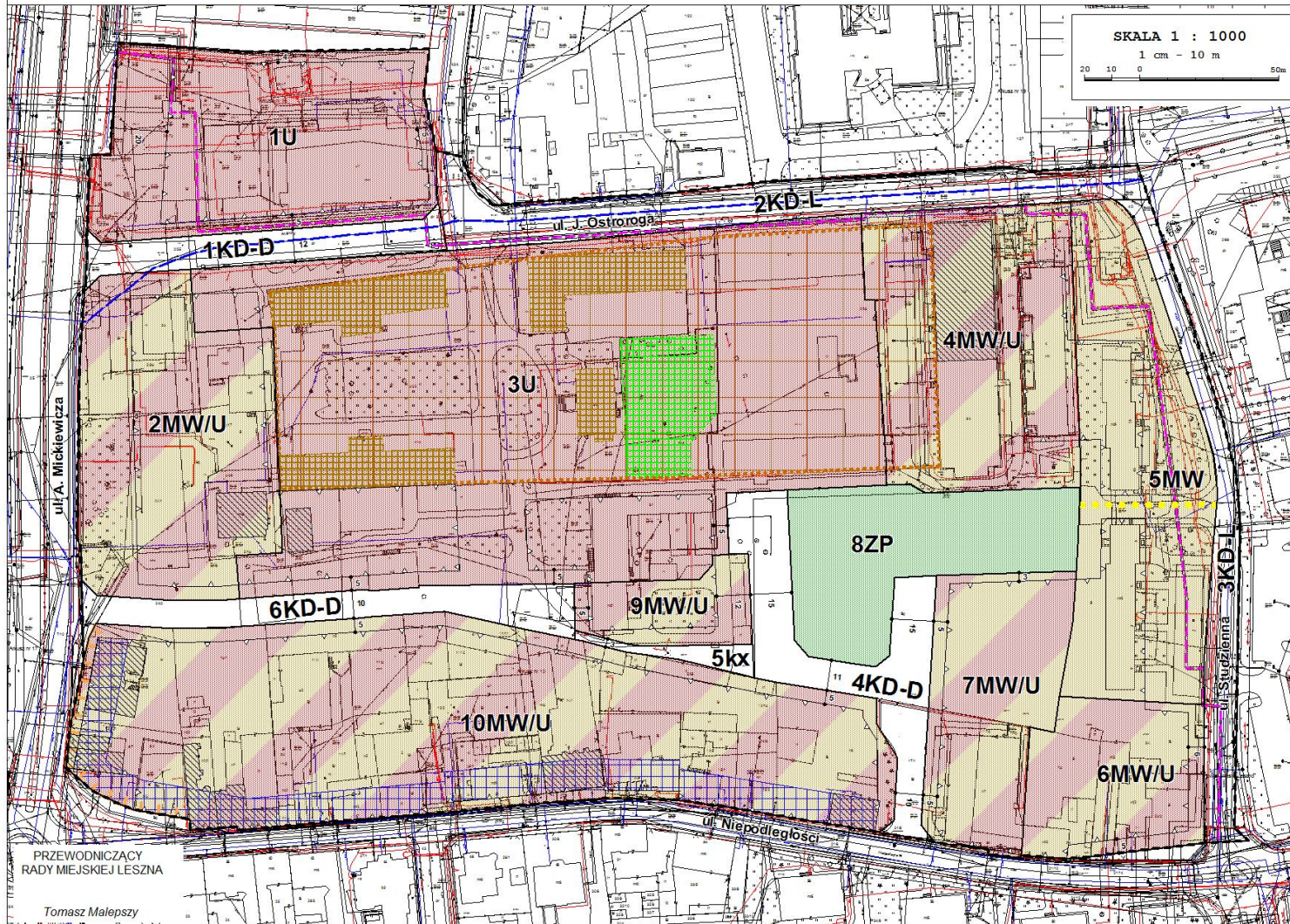
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

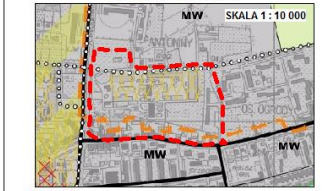
Tomasz Malepszy

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: JANA OSTOROGA, STUDZIENNEJ, NIEPODLEGŁOŚCI I ADAMA MICKIEWICZA W LESZNE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXI/278/2020 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 23 STYCZNIA 2020 R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. Z DNIA R.)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.)



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
- GRANICE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO

Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w:
 1) strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
 2) strefie ochrony krajobrazu zabudowa urbanistycznego miasta Leszna

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KX TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: KD-L - KLASY LOKALNEJ KD-D - KLASY DOJAZDOWEJ
- ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- PARK KRAJOBRAZOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI CHRONIONE PLANEM UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA WYŻSZEJ ZABUDOWY
- ODCINEK, WZDŁUŻ KTÓREGO USTALONO OBOWIĄZEK KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY OBRZEŻNIEJ OBJEKTU OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
- CIĄG PIESZY DO ZACHOWANIA
- ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
- ISTNIEJĄCA MAGISTRALA CIEPLINA
- WYMIAROWANIE (w metrach)

MPZP W REJONIE ULIC: JANA OSTOROGA, STUDZIENNEJ, NIEPODLEGŁOŚCI I ADAMA MICKIEWICZA W LESZNE

OPRACOWANIE:
 Jagubudex-Projekt ul. Marcełińska 61/8 60-354 Poznań
mgr Marcin Piernikowski - główny projektant
 mgr inż. Joanna Woźniak
 mgr inż. Andrzej Jagucki

PRZEWODNICZĄCY
 RADY MIEJSKIEJ LESZNA
 Tomasz Małecki

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza
w Lesznie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 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

Zgłaszający uwagę: Lidl Sp. z o.o. sp.k Biuro Ekspansji Poznań, ul. Przemysłowa 2, 62-080 Tarnowo Podgórne.

1. **Uwaga dotyczy** zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 1U na działkach nr 2/27, 39/45, 39/46, 39/72 od drogi 1KD-D z 5 m na 4 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Dla wnioskowanych działek wydana została prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę nr 309/2019 z dnia 6 sierpnia 2019 r. W ww. decyzji odległość budynku od granicy działki nr 2/27, ark. 18 z działką drogową nr 2/19 ark. 18 wynosi 4 m. Granica ta nie jest jednak tożsama z wyznaczoną w projekcie planu miejscowego linią rozgraniczającą tereny oznaczone symbolami 1KD-D i 1U, od której nieprzekraczalna linia zabudowy odsunięta jest na odległość 5 m. W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia oczekiwania składającego uwagę w tym zakresie i jest zgodny z uzyskanym pozwoleniem na budowę nr 309/2019.

2. **Uwaga dotyczy** zmiany w § 4 pkt 3, polegającej na dodaniu zapisu „dla obiektu usługowego wolno stojącego – wielkość szyldów i reklam wynikających z działalności firmy integralnie związanych z bryłą obiektu, po uprzednim uzgodnieniu i akceptacji Wydziału Architektury Urzędu Miasta”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: 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.

Ponadto, należy podkreślić, że działalność organów jest regulowana przez obowiązujące przepisy prawa. Akt prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może nadawać organom nadzwyczajnych kompetencji, takich jak uzgadnianie wielkości szyldów i reklam wynikających z działalności firmy.

3. **Uwaga dotyczy** zmiany w § 4 pkt 3 lit. f, polegającej na dopuszczeniu lokalizacji słupów ogłoszeniowo-reklamowych o wysokości nie większej niż 6 m i średnicy 2 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego dopuszczono lokalizację słupów ogłoszeniowo-reklamowych o wysokości nie większej niż 4 m i średnicy nie większej niż 2 m. 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.

**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) 2KD-L i 3KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 3) 1KD-D, 4KD-D i 6KD-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 XXI/278/2020
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 23 stycznia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią Leszna w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię około 10 ha i położony jest w centralnej części Leszna. Teren ograniczają: od zachodu – ul. A. Mickiewicza, od północy – częściowo ul. J. Ostroroga, od wschodu – ul. Studzienną, a od południa – ul. Niepodległości. Jest to teren w większości zainwestowany i zabudowany. Wzdłuż ul. J. Ostroroga zlokalizowane zostało zabytkowe założenie dworsko-folwarczne Antoniny, składające się m.in. z dworu, stajni, obory, lodowni, mleczarni, spichlerza. Obecnie, część z tych obiektów, została wyremontowana i zaadaptowana do funkcji hotelowo-gastronomicznych. Wzdłuż ul. Niepodległości występują budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki usługowe. Przy ul. Studziennej zlokalizowane są natomiast dwa 5-kondygnacyjne modernistyczne bloki wielorodzinne. W północno-zachodniej części istnieje wolno stojący obiekt handlowy wraz z naziemnym parkingiem. Większe niezainwestowane tereny znajdują się w środkowo-wschodniej części opracowania – pozostałości sadu oraz wzdłuż ul. A. Mickiewicza. Obszarem wymagającym uporządkowania są przede wszystkim tyły działek wzdłuż ul. Niepodległości.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr V/55/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązującej dotąd zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. w rejonie ul. Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Mickiewicza w Lesznie (Uchwała Nr XXIII/256/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 sierpnia 2000 r.), w której analizowany obszar przeznaczono na: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny usług, teren zieleni parkowej oraz ulice i trafostacje.

Do planu przystąpiono, ze względu na nowe uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne. Potrzeby rozwojowe tego fragmentu miasta, związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wymagały weryfikacji zapisów planistycznych, między innymi w zakresie funkcji, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Nowe ustalenia mają poprawić wykorzystanie tej części miasta.

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 wielorodzinnej (MW). Ponadto, w części północnej wskazano obszar wpisany do rejestru zabytków, a wzdłuż ul. Niepodległości wyznaczono granice obszaru zdegradowanego. W zapisach ogólnych studium dopuszczono ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium.

W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U) oraz obejmujące dawne założenie dworsko-folwarczne Antoniny, zaadaptowane na funkcję hotelową, a także zajęte przez duży obiekt usługowy – tereny zabudowy usługowej (U). W celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej całego założenia urbanistycznego, wytyczono również nowe tereny dróg publicznych (KD-D) oraz nowy ciąg pieszy (kx). Uzupełnieniem dla intensywnej zabudowy śródmiejskiej ma stać się nowy park zaplanowany na terenie 8ZP. Planowane przeznaczenie stanowi zatem kontynuację i uzupełnienie obecnego zagospodarowania obszaru objętego planem.

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, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwo. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej, zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi (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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz nakaz zapewnienie odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Obszar objęty planem położony jest poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ustalenie kształtowania wyglądu zabudowy w sposób zharmonizowany z zabytkowym otoczeniem wynikającym z analizy istniejących podziałów architektonicznych i gabarytów sąsiednich budynków oraz poprzez wskazanie na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, a także poprzez obowiązek kształtowania wyglądu zabudowy obrzeżnej, zlokalizowanej wzdłuż ul. Adama Mickiewicza i ul. Niepodległości, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez uwzględnienie zapisów decyzji nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r., dotyczącej wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna. Ponadto, w planie wyznaczono budynki chronione, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono szczegółowe zasady rozbudowy i przebudowy. Powyższe zapisy przyczynią się do ochrony historycznych elementów i walorów zabytkowych obszaru opracowania.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizacje chodników, dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, łączących tereny mieszkalno-usługowe 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 działek budowlanych terenu objętego planem jest własnością prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez utrzymanie i kontynuację funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz uwzględnienie większości wniosków właścicieli działek.
- 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 zrealizowano w planie poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy, zachowanie istniejących oraz wyznaczenie nowych publicznych szlaków komunikacyjnych, a także wyznaczenie w centralnej części terenu zieleni urządzonej (parku) o powierzchni ponad 0,4 ha.
- 8) Potrzeby w zakresie 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. Ponadto podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku magistrali wodociągowej i ciepłej.
- 9) Podczas prac projektowych 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;
 - c) zorganizowanie w dniu 28 października 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. Ponadto obszar opracowania jest w większości zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się z istniejących wodociągów zlokalizowanych w otaczających drogach publicznych.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie wniosków o zmianę planu, jak i wniosków zgłaszanych podczas procedury sporządzania planu, w taki sposób aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie odbiegały od otaczającej struktury przestrzennej i nie stały z nią w kolizji.

Podczas zbierania wniosków do planu poza pismami od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, w terminie wpłynęły dwa wnioski od osób prywatnych i prawnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Wniosek dotyczący nowego wytyczenia drogi dojazdowej został uwzględniony podczas sporządzania projektu planu,

natomiast wnioszek odnoszący się do parametrów i linii zabudowy na działce nr 2/40 tylko w części. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Plan miejscowy sankcjonuje istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę, zmieniając jednocześnie, na wniosek właścicieli działek, wewnętrzny układ komunikacyjny całego założenia urbanistycznego oraz rozszerzając teren zieleni urządzonej. Należy tu podkreślić, że teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. 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. Otaczające drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo, w celu ułatwienia przejść i przejazdów rowerowych pomiędzy otaczającymi ulicami a istniejącą i planowaną zabudową mieszkalno-usługową, w planie miejscowym wyznaczono nowe drogi dojazdowe (KD-D), ciąg dla pieszych lub rowerzystów (teren 5kx), dopuszczono realizację ciągów pieszych i rowerowych na terenie zieleni urządzonej (8ZP) oraz nakazano zachowanie ciągu pieszego na terenie 5MW.

Ponadto należy podkreślić, że mpzp w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie 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. Ww. analiza wskazała, że obowiązująca dotąd na analizowanym obszarze *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. w rejonie ul. Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Mickiewicza w Lesznie (Uchwała Nr XXIII/256/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 sierpnia 2000 r.)*, jest nieaktualna i wymaga zmiany, ze względu na 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 3 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Koszty dla miasta wynikać mogą przede wszystkim z wykupu terenów pod drogi publiczne i zieleni urządzonej oraz z budowy tych dróg i urządzenia zieleni. W tym miejscu należy jednak podkreślić, że powyższe koszty te mogą być umniejszone jeśli KOWR, zgodnie ze swoim uprawnieniami, wynikającymi z art. 24 ust. 5c pkt 1 *ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*, w drodze umowy, nieodpłatnie przekaze 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.

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 30 listopada 2019 r. wpłynęło jedno pismo zawierające 3 uwagi dotyczące: przesunięcia linii zabudowy oraz wielkości szyldów, reklam i słupów ogłoszeniowo-reklamowych. Żadna z uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Leszna.

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 i listą nieuwzględnionych uwag.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy