

**UCHWAŁA NR XXI/279/2020
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 23 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października 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 VI/79/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października 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: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października 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: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października 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

Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 4) **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

W zakresie przeznaczenia dla całego obszaru objętego planem ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U.

§ 4

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków, 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, wiatrołapy, 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 połaci dachowych większym niż 30° dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 lit. e;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy śródmiejskiej,
 - b) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) zachowanie lub przebudowę budynków lub lokali o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - d) zachowanie, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków lub lokali zlokalizowanych na istniejących zabudowanych działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem,
 - e) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - f) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - g) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - h) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków wykonanych z blachy, z wyjątkiem kontenerowych obiektów gastronomicznych na terenie 1MW/U,
 - b) wiat,
 - c) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 8 pkt 2 i § 10 pkt 2,
 - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) na terenie 3MW/U zachowanie i ochronę istniejących drzew;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w przypadku lokalizacji:
 - a) domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - b) szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach;

- 5) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 6) 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 § 13 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) obowiązek kształtowania wyglądu zabudowy obrzeżnej, zlokalizowanej wzdłuż ul. gen. J. Dąbrowskiego, 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;
- 2) 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) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej,
 - c) dopuszczenie rozbudowy we współczesnych formach architektonicznych w nawiązaniu do gabarytów i podziałów architektonicznych rozbudowywanego budynku,
 - d) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji budynków z dekoracją architektoniczną,
 - e) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachowego;
- 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.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.

§ 8

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych, food trucków lub kontenerowych obiektów gastronomicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji nowego budynku na działce ewidencyjnej nr 1/2, nakaz sytuowania ściany tego budynku przy granicy działki budowlanej, co najmniej na długości części budynku, oznaczonej na rysunku planu jako budynek chroniony planem ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m, z dopuszczeniem budynków jednokondygnacyjnych zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 20 m od nieprzekraczanych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- b) dla tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2 – nie więcej niż 3 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 2,8, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod objekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 35 ° do 45°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych – ul. gen. J. Dąbrowskiego lub ul. Prochownia, zlokalizowanych poza planem.

§ 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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m, z dopuszczeniem budynków jednokondygnacyjnych zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 20 m od nieprzekraczanych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 2,5, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod objekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 35 ° do 45°;
- 8) dostęp do przyległej drogi publicznej – ul. gen. J. Dąbrowskiego, zlokalizowanej poza planem.

§ 10

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych lub food trucków;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m, z dopuszczeniem budynków jednokondygnacyjnych zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 20 m od nieprzekraczanych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 2,8, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod objekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 35 ° do 45°;
- 9) dostęp do przyległej drogi publicznej – ul. gen. J. Dąbrowskiego, zlokalizowanej poza planem.

§ 11

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.

§ 12

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) powierzchnie działek:
 - a) na terenach 1MW/U i 3MW/U nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) na terenie 2MW/U nie mniejszą niż 700 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 13

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

- 1) uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów naturalnych i urządzeń, wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 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.

§ 14

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

- 1) w przypadku lokalizacji nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali, zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - 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 innych niż wymienione w lit. b;
- 2) w przypadku lokalizacji nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali, zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

- 3) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko.

§ 15

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;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach działki budowlanej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 6;
- 8) lokalizację linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 16

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

§ 17

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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zglądy 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.

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 20

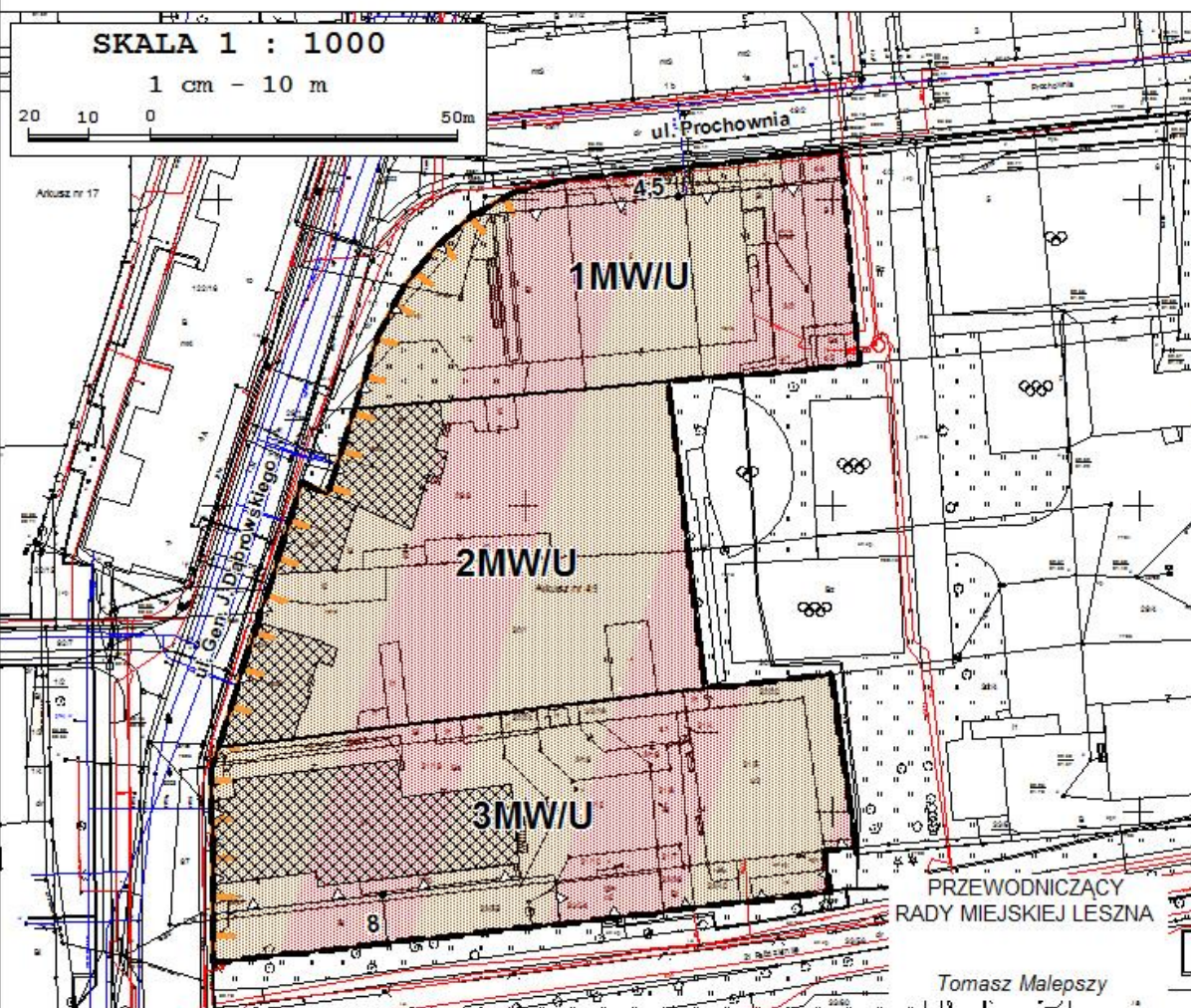
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

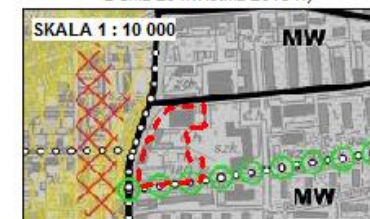
Tomasz Malepszy

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: PROCHOWNIA, GEN. JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO I ALEI 21 PAŹDZIERNIKA W LESZNIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXI/279 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 23 STYCZNIA 2020 R.
(DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. Z DNIA)



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 MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ

Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w:
1) strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
2) strefie ochrony krajobrazu założenia urbanistycznego miasta Leszna
3) strefie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów
budowlanych wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ △ LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- ODCINEK, WZDŁUŻ KTÓREGO USTALONO OBOWIĄZEK KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY OBRZEŻNEJ OBJĘTEJ OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ▨ BUDYNKI CHRONIONE PLANEM UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 8 WYMIAROWANIE (w metrach)

MPZP W REJONIE ULIC: PROCHOWNIA
GEN. J. DĄBROWSKIEGO I ALEI 21 PAŹDZIERNIKA W LESZNIE

OPRACOWANIE:
Jagabudex-Projekt ul. Marcelińska 61/8 60-354 Poznań
mgr Marcin Piernikowski - główny projektant
mgr inż. Andrzej Jagucki

Tomasz Malepszy

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października
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 (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: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października w Lesznie 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Miasta Leszna, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Miasto nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Tomasz Malepszy

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXI/279/2020
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 23 stycznia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Leszna.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr VI/79/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie (Uchwała Nr XVI/229/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 lutego 2012 r.), który przeznaczał analizowany teren pod usługi, zabudowę wielorodzinną oraz trafostację.

Sporządzenie nowego planu miejscowego wynika z nowych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Potrzeby rozwojowe tego rejonu 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 możliwości prawidłowego wykorzystania terenu. Działania związane z poszerzeniem wachlarza możliwych inwestycji oraz zwiększeniem ich różnorodności wpisują się w proces rewitalizacji centrum 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), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji zabudowy usługowej. W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu są wyłącznie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, co stanowi kontynuację istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania tej części miasta.

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 i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach działki budowlanej, 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 zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w planie miejscowym poprzez ustalenie obowiązku kształtowania wyglądu zabudowy obrzeżnej, zlokalizowanej wzdłuż ul. gen. J. Dąbrowskiego, 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 oraz poprzez nakaz kształtowania wyglądu zabudowy w sposób zharmonizowany z zabytkowym otoczeniem wynikającym z analizy istniejących podziałów architektonicznych i gabarytów sąsiednich budynków, a także objęcie całości strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. 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 nakaz wyznaczenia co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w

- kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.
- 5) Teren objęty planem jest częściowo własnością miasta, a częściowo własnością prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez utrzymanie, kontynuację i umożliwienie rozwoju funkcji mieszkalno-usługowej, o co wnioskowali właściciele 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 ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.
 - 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.
 - 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 analizowany fragment miasta. Ponadto obszar opracowania jest w całości zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi 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.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz 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 nie wprowadza żadnych nowych terenów pod zabudowę. Dopuszcza jedynie uzupełnienie lub wymianę zabudowy usługowej na mieszkaniową wielorodzinną, w istniejącej w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, uwzględniając przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zapewnia przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

Wyniki 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, nie miały żadnego wpływu na przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października w Lesznie, gdyż obowiązujący dotąd na tym obszarze plan miejscowy spełniał wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu może wpłynąć pozytywnie na budżet gminy. Prognoza finansowa wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 900 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Zysk dla miasta wynikać może z przychodu ze sprzedaży gruntu inwestorom oraz ze wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej nowych budynków.

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. 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 § 16 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: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października 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