

**UCHWAŁA NR/...../2020
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia2020 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr XXI/277/2020 Rady Miejskiej Leszna z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej 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 torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej 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 torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej i granic miasta Leszna**, opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, stanowiący załącznik Nr 1;
- 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

Ilekrót 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) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 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

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

- 1) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R i 7R;
- 2) tereny lasów, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;
- 3) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem ZO;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 5) teren rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczony symbolem EF;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 7) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem RM;
- 8) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony symbolem G;
- 9) teren infrastruktury technicznej – wodociągowej, oznaczony symbolem W;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW i KDWr;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-S, 2KD-S, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;
- 12) teren kolei, oznaczony symbolem kk.

§ 4

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

- 1) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5

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

- 1) zachowanie i ochronę zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie ze względów ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy lub utrzymania urządzeń wodnych;
- 2) zachowanie systemu melioracyjnego jako elementu systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) na terenie RM zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 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 wyjątkiem elektrowni wiatrowych, 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:

- 1) na rysunku planu wskazano orientacyjną lokalizację stanowisk archeologicznych: Leszno st. 22 AZP 64-24/41, Strzyżewice st. 3 AZP 65-24/2, Strzyżewice st. 4 AZP 65-24/3, Strzyżewice st. 16 AZP 65-24/7, Strzyżewice st. 15 AZP 65-24/8, Strzyżewice st. 2 AZP 65-24/9, Strzyżewice st. 1 AZP 65-24/10, Leszno st. 14 AZP 65-24/11, Leszno st. 13 AZP 65-24/20, Leszno st. 40 AZP 65-24/39, Leszno st. 41 AZP 65-24/40, Leszno st. 42 AZP 65-24/41, Leszno st. 43 AZP 65-24/42, Leszno st. 33 AZP 65-24/43, Leszno st. 45 AZP 65-24/44, Leszno st. 54 AZP 65-25/53;
- 2) w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni i oświetlenia.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R i 7R ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, w tym działek drogowych, stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie:
 - a) zalesienia gruntów ornych, z uwzględnieniem § 22 pkt 2 i 3,
 - b) lokalizacji:
 - ciągów pieszych lub rowerowych,
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - zbiorników retencyjnych na wody opadowe;
- 3) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, przy czym w przypadku terenów KD-S, wyłącznie do jezdni dodatkowych.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu;

- 2) dopuszczenie lokalizacji duktów leśnych, w tym przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, przy czym w przypadku terenu 1KD-S, wyłącznie do jezdni dodatkowych.

§ 10

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

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) dojazdów;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 11

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

- 1) powierzchniowe wody płynące – Rów Henrykowski;
- 2) zachowanie cieków jako otwartego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i przepustów.

§ 12

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

- 1) lokalizację elektrowni fotowoltaicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) dojść i dojazdów;
- 3) w strefach zieleni izolacyjnej, wskazanych na rysunku planu:
 - a) nasadzenia drzew lub krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m,
 - b) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych i wiat;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla paneli fotowoltaicznych nie większą niż 3 m od poziomu terenu,
 - b) dla wiat nie większą niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 7) zapewnienie w granicach działki budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 8) dostęp do dróg publicznych poprzez drogę KDW lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

§ 13

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

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż jednego budynku szatni,
 - b) nie więcej niż jednego budynku higieniczno-sanitarnego,
 - c) tymczasowych obiektów higieniczno-sanitarnych,
 - d) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 0,5 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 85% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,005;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) zapewnienie w granicach działki budowlanej co najmniej 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym co najmniej 2 stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) dostęp do drogi 3KD-D.

§ 14

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

- 1) dopuszczenie:
 - a) usług agroturystycznych i obiektów im służących,
 - b) budynków garażowych,
 - c) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
 - d) wiat;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 3% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,03;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) zapewnienie w granicach działki budowlanej 1 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz dodatkowe 3 stanowiska w przypadku lokalizacji usług, w

tym co najmniej 1 stanowisko postojowe przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 8) dostęp do dróg publicznych poza planem bezpośredni lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

§ 15

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

- 1) lokalizację stacji redukcyjnej gazu;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 4) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 16

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

- 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z infrastrukturą wodociągową;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 4) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

§ 17

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie KDW lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik lub pobocze;
- 3) na terenie KDW_r lokalizację drogi rowerowej, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 4) szerokość:
 - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m,
 - c) drogi rowerowej nie mniejszą niż 3 m,
 - d) chodnika nie mniejszą niż 2 m,
 - e) pobocza nie mniejszą niż 1 m;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 4, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, a w przypadku jezdni i pieszo-jezdni, także z uwagi na uspokojenie ruchu.

§ 18

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenów KD-S – drogi klasy ekspresowej,
 - b) dla terenu KD-Z – drogę klasy zbiorczej,
 - c) dla terenów KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenach KD-S lokalizację jezdni dodatkowych;
- 4) na terenie KD-Z lokalizację:
 - a) ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
 - b) co najmniej jednostronnego chodnika;
- 5) na terenie KD-Z dopuszczenie rezygnacji z elementów ustalonych w pkt 4, w przypadku lokalizacji poza terenem drogi, w jej bezpośrednim sąsiedztwie ogólnodostępnego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego;
- 6) na terenie 3KD-D nasadzenia szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 7) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 19

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem kk ustala się lokalizację elementów infrastruktury kolejowej lub drogowej.

§ 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

Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości i w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 22

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

- 1) na terenach: R, ZL, ZO, WS, EF, G, W, KD-S, KD-Z, KD-D, KDW i KDWr zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: ZO, KD-Z, 1KD-D, 4R i 3ZL ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego;

- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu magistrali wodociągowej oraz kolektora kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) zakaz nasadzeń drzew w strefach ograniczeń o szerokości 10 m tj. po 5 m od skrajnej krawędzi kanału kolektora kanalizacji ogólnospławnej oraz kanału magistrali wodociągowej, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów naturalnych i urzędzeń, 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;
- 6) granicę strefy ochronnej od ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wyznaczoną na rysunku planu zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu EF;
- 7) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 6, obowiązują ustalenia § 12.

§ 23

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez drogę ekspresową S5, ul. Henrykowską oraz ul. Dożynkową, z uwzględnieniem ograniczeń dla skrzyżowań dróg z terenem kolei;
- 2) na terenach dróg oraz na terenie kk dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich.

§ 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 z indywidualnych ujęć wody, z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu.

§ 25

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

§ 26

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które oznaczono na rysunku planu symbolami: kk, 1KD-S i 2KD-S.

§ 27

1. **Na rysunku planu, na terenie kk wskazano granice terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.**
2. Dla terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1 nie ustalono stref ochronnych.

§ 28

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

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 30

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Tomasz Malepszy