

UCHWAŁA NR XXV/336/2020
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych w Lesznie.

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 XI/163/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 18 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych 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: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych 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: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem 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

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) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 3MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 4MW/U i 5MW/U;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem 2ZL;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-Dx, 3KD-Dx, 4KD-Dx, 5KD-Dx, 6KD-D i 7KD-D;
- 5) tereny kolei, oznaczone symbolami 1kk i 2kk.

§ 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:
 - 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 połaci dachowych większym lub równym 25° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej, brązowej lub grafitowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - b) korekty granic istniejących działek budowlanych, służące poprawie ich warunków zagospodarowania;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków pomocniczych lub wiat wykonanych z blachy,
 - b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) stosowania dla elewacji budynków kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 3) zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 4) na terenach MN/U i MW/U zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, przy czym 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) na terenach: 1MN/U, 6MN/U i 9MN/U nakaz stosowania zasad akustyki budowlanej lub architektonicznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) stosowanie w celach grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 15 pkt 7 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 nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 7

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

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni i oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną;
- 3) zagospodarowanie terenu 2ZL, zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 3MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub budynków usługowych;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego, albo
 - b) jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego, albo
 - c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków bliźniaczych,
 - b) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
 - c) zachowania lub przebudowy istniejących budynków lub lokali o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - d) zachowania, przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem wysokości zabudowy ustalonej w planie,
 - e) lokalizacji budynków pomocniczych lub wiat w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - g) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż:
 - a) 280 m² dla jednego budynku mieszkalnego albo usługowego,
 - b) 50 m² dla jednego budynku pomocniczego;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie więcej niż 4 m;

- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,2, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej:
 - a) na terenach 1MN/U i 9MN/U nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) na terenie 6MN/U nie mniejszą niż 800 m²,
 - c) na terenach: 3MN/U, 7MN/U i 8MN/U nie mniejszą niż 500 m²;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 25° do 45°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 4MW/U i 5MW/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia w budynku usługowym lokali mieszkalnych,
 - b) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
 - c) zachowania lub przebudowy istniejących budynków o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - d) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - e) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość elewacji budynku nie większą niż 25 m;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,2, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 25° do 45°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 2ZL ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji duktów leśnych, w tym przeznaczonych dla pieszych lub rowerzystów;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 11

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-D, 6KD-D i 7KD-D lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: 2KD-Dx, 3KD-Dx, 4KD-Dx i 5KD-Dx lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnie i chodniki;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 12

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1kk i 2kk dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury kolejowej lub drogowej.

§ 13

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.

§ 14

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

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) na terenach 1MN/U i 9MN/U nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) na terenie 6MN/U nie mniejszą niż 800 m²,
 - c) na terenach 4MW/U i 5MW/U nie mniejszą niż 700 m²,
 - d) na terenach: 3MN/U, 7MN/U i 8MN/U nie mniejszą niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 85° do 95°.

§ 15

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

- 1) na terenach: 2ZL, 1kk, 2kk, 1KD-D, 2KD-Dx, 3KD-Dx, 4KD-Dx, 5KD-Dx, 6KD-D i 7KD-D zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącego kolektora deszczowego, wskazanego na rysunku planu;

- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów 1MN/U i 9MN/U ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa lasu na terenie 2ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: 1MN/U, 9MN/U, 1KD-D, 7KD-D i 2ZL ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, w tym odległości od krawędzi toru;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 16

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, w tym poprzez ul. Sosnową oraz ul. Gajową;
- 2) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją dróg, w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) na terenach dróg publicznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. c-d,
 - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych;
- 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;
- 7) dla obiektów wymagających dostaw towarów, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 4-5.

§ 17

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;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 6.

§ 18

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

§ 19

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 rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zabytków oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, nie podejmuje się ustaleń.

§ 20

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, który oznaczono w planie jako tereny kolei 1kk i 2kk.

§ 21

1. Na rysunku planu, na terenach 1kk i 2kk wskazano granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.

2. Dla terenów zamkniętych, o których mowa w ust. 1 nie ustalono stref ochronnych.

§ 22

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

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 24

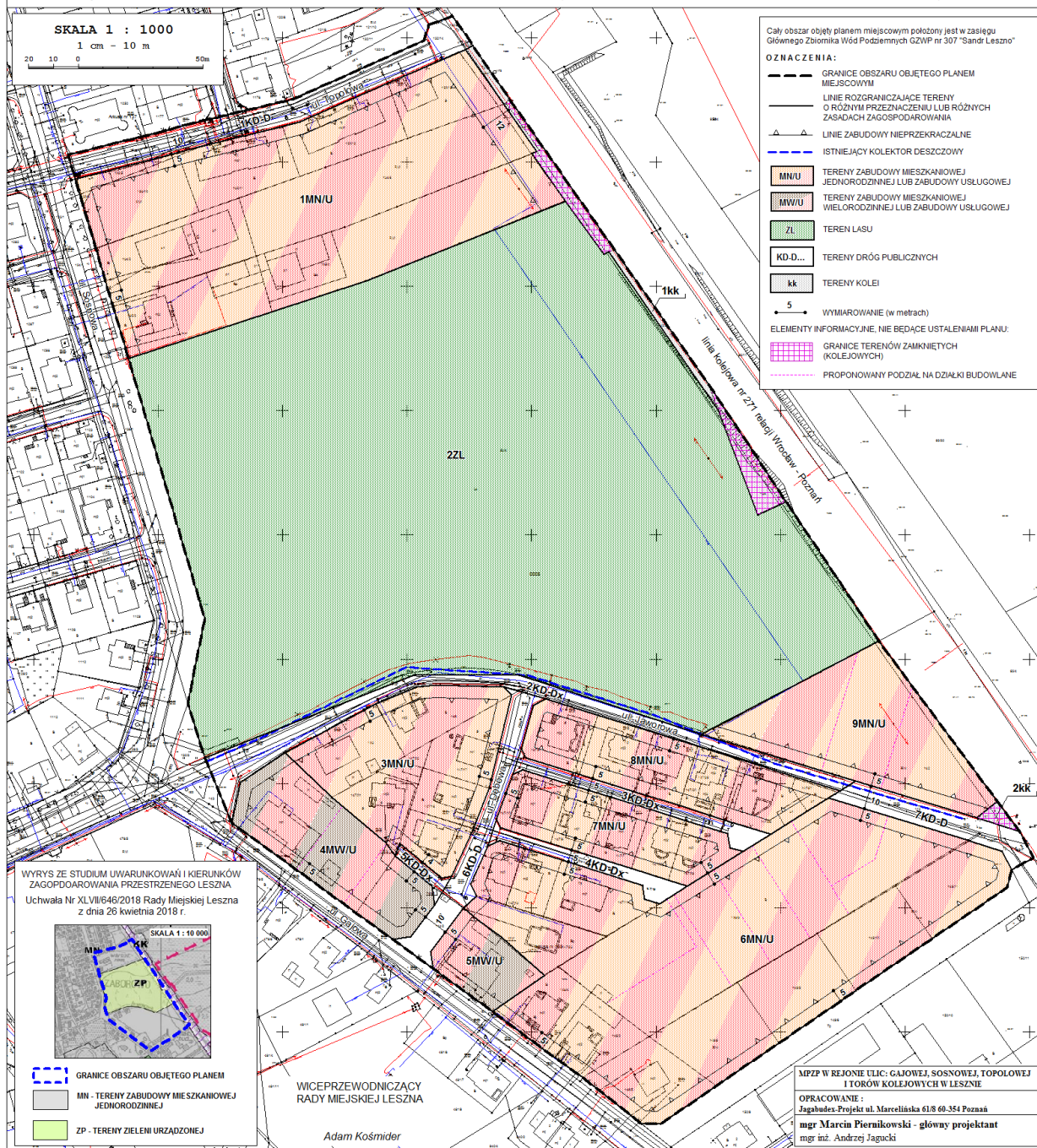
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Adam Kośmider

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: GAJOWEJ, SOSNOWEJ, TOPOŁOWEJ I TORÓW KOLEJOWYCH W LESZNIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV/336/2020 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 28 MAJA 2020 R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ Z DNIA 2020 R.)



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych 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 2020 r. poz. 293) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

1. **Uwaga stwierdza:** „Jesteśmy zadowoleni, że „las” pozostaje na swoim miejscu”

rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona

uzasadnienie: Uwaga zastała uwzględniona bez wprowadzania żadnych zmian do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, poprzez podtrzymanie ustaleń projektu planu.

2. **Uwaga dotyczy** braku zapisu o przeznaczeniu i zagospodarowaniu istniejącego lasu, w tym określenia: kto jest właścicielem i kto za niego odpowiada, zalecenia jego kompleksowego uporządkowania, wyznaczenia ścieżek pieszo-rowerowych wraz z ławkami i koszami na śmieci oraz umieszczenia regulaminu korzystania z terenu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Za uporządkowanie lasu odpowiada jego właściciel, w tym przypadku Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Karczma Borowa. Podstawowym dokumentem gospodarki leśnej opracowywanym dla lasów stanowiących własność Skarbu Państwa jest plan urządzenia lasu. Nadleśnictwo prowadzi zatem gospodarkę leśną na podstawie planu urządzenia lasu sporządzanego, zgodnie z *Ustawą o lasach* raz na 10 lat. Jednym z elementów planu urządzenia lasu jest część planistyczna, określająca m.in. potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w tym dotyczące turystyki i rekreacji. Biorąc to pod uwagę oraz fakt, że plan urządzenia lasu jest aktem nadrzędnym nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o wyznaczeniu ścieżek pieszo-rowerowych wraz z ławkami i koszami na śmieci oraz umieszczeniu regulaminu korzystania z terenu decydować będą ustalenia planu urządzenia lasu. Plan miejscowy nie ma kompetencji do ustalania szczegółowego zagospodarowania lasu.

3. **Uwaga dotyczy** zmiany zapisów w § 10 umożliwiających przekształcenia lasu w park dla celów rekreacji i wypoczynku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego w § 10 ustalono prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu. Umożliwienie przekształcenia istniejącego lasu w park wymagałoby, zgodnie z przepisami *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co z punktu widzenia przyrodniczego i ekologicznego jest niewskazane. Nie wyklucza to jednak stworzenia w tym miejscu parku leśnego. Zagospodarowanie lasu zależy bowiem od ustaleń zawartych w planie urządzenia lasu, który jest aktem nadrzędnym nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Adam Kośmider

**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 2020 r. poz. 293) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy należą tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-Dx, 3KD-Dx, 4KD-Dx, 5KD-Dx, 6KD-D i 7KD-D.

§ 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.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Adam Kośmider

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXV/336/2020
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią Leszna w analizowanym fragmencie miasta.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 9,3 ha i położony jest w południowej części Leszna. Teren ograniczony jest ulicami: Topolową, Gajową, Sosnową oraz torami kolejowymi relacji Wrocław-Poznań. Jest to teren w większości zainwestowany. Zlokalizowana jest tutaj przede wszystkim niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wśród której występuje kilka obiektów usługowych. Wzdłuż ul. Gajowej istnieją dwa parterowe budynki wielorodzinne. Centralną część opracowania zajmuje natomiast las. W części południowej, między ulicami: Gajową i Jaworową zlokalizowany jest ogrodzony teren niezabudowany, porośnięty spontaniczną roślinnością.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XI/163/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 18 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi częściową „zmianę” obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Chopina, torów kolejowych i granic miasta Leszna (Uchwała Nr XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2009 r.), w której analizowany obszar przeznaczono na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny zabudowy usługowej z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi oraz teren zieleni urządzonej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),

z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, zieleni, sportu i rekreacji, a także komunikacji i infrastruktury technicznej, a w części centralnej jako teren zieleni urządzonej (ZP). Ponadto w ustaleniach ogólnych studium dopuszczono ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium, a na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np.: możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej.

W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), co stanowi kontynuację zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej. W centralnej części zachowano natomiast istniejące grunty leśne, ustalając dla nich teren lasu (ZL).

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. zachowanie i ochronę ponad 4-hektarowego lasu na terenie ZL, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach, 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 zapewnienia odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Na terenach wymagających ochrony akustycznej, w tym nakaz stosowania zasad akustyki budowlanej lub architektonicznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na terenach: 1MN/U, 6MN/U i 9MN/U.

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

- 3) Zgodnie z informacjami uzyskanymi od konserwatora zabytków, na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego i jego rozbudowę, umożliwiając lokalizację w nich chodników, a także 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. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 5) Większość działek budowlanych terenu objętego planem jest własnością prywatną, jedynie drogi i działka wzdłuż ul. Gajowej należy do Miasta. Las stanowi natomiast własność Skarbu Państwa (Nadleśnictwa). Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez utrzymanie i kontynuację funkcji mieszkaniowej oraz uwzględnienie 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, utrzymanie istniejących i planowanych publicznych szlaków komunikacyjnych, a przede wszystkim przez zachowanie i ochronę ponad 4-hektarowego lasu na terenie ZL, który służyć będzie okolicznym mieszkańcom jako teren wypoczynku i rekreacji.
- 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 wskazanego na rysunku planu kolektora kanalizacji deszczowej.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie w dniu 12 marca 2020 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 istniejących i nowych terenów mieszkalno-usługowych. Ponadto obszar opracowania jest w większości zainwestowany,

a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się z istniejących wodociągów zlokalizowanych w otaczających drogach publicznych.

Określając częściowo 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 tylko dwa pisma z wnioskami od osób prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia terenu z usługowo-mieszkalnego na mieszkalny oraz niezabudowywania lasu zostały uwzględnione podczas sporządzania 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.

Plan miejscowy sankcjonuje istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę, dopuszczając rozszerzenie funkcji na części z nich o zabudowę jednorodzinną. Należy tu podkreślić, że teren objęty planem (poza lasem) 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. Lokalizacja nowej zabudowy zapewni również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Otaczające tereny zabudowy drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ponadto należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych w Lesznie nie narusza ustaleń wynikających z 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.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w żaden sposób na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała zerowy wynik finansowy przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie planu miejscowego, nie biorąc pod uwagę kosztów wynikających z obowiązującego dotąd planu miejscowego.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i 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 7 kwietnia 2020 r. wpłynęło jedno pismo z uwagami dotyczącymi kompleksowego uporządkowania lasu na terenie ZL i umożliwienia przekształcenia lasu w park dla celów rekreacji i wypoczynku. Uwagi te nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Leszna, gdyż za uporządkowanie lasu odpowiada jego właściciel, w tym przypadku Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Karczma Borowa, które prowadzi gospodarkę leśną na podstawie planu urządzenia lasu. Plan urządzenia lasu jest aktem nadrzędnym nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie plan miejscowy nie ma kompetencji do ustalania szczegółowego zagospodarowania lasu. Ponadto umożliwienie przekształcenia lasu w park wymagałoby zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co z punktu widzenia przyrodniczego i ekologicznego jest niewskazane. 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: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych 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.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Adam Kośmider