

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

z dnia 2020 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana
Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r., oraz w związku z uchwałą Nr VII/91/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie, Rada Miejska Leszna uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1**Ustalenia planu**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie 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.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w mieście Leszno ograniczony Alejami Jana Pawła II i ulicami ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujący teren wyznaczony na rysunku planu linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) teren oznaczony symbolem literowym i numerem.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć urządzenia w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:

- a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) wiatrołapy o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
 - 4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem;
 - 5) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji.

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U;
- 2) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych lub mieszkaniowo-usługowych;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się:
 - a) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - b) punktów do zbierania, przeładunku i unieszkodliwiania odpadów,
 - c) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 5) dla istniejącej stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu, znajdującej się w części poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla terenu;
- 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 65%;
- 7) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,3;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 2,0;
- 9) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 metrów;
- 11) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 5;
- 12) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i wolno stojących budynków gospodarczych;
- 13) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachu;
- 14) dopuszcza się kondygnacje podziemne, również poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy;
- 15) teren 1MW/U, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się zachowanie istniejącego drzewa wskazanego na rysunku planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem 1MW/U stanowi podlegający ochronie akustycznej teren mieszkaniowo-usługowy, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z 20.08.1985 r.;
- 2) nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszna, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 3 są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka, w granicach której obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia: ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu nie wprowadza się ustaleń.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów 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 obowiązuje następujące ustalenie: obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 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:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki na: 1500 m²,
 - b) ustala się minimalne szerokości frontów działek na: 30 m,
 - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. a i lit. b, przeznaczonych na dojeżdżalnice i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
 - minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 metr.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) w zagospodarowaniu terenu wzdłuż istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy DN 500 należy uwzględnić pas ograniczonego zagospodarowania, o szerokości 5 m z każdej strony od skrajnej krawędzi przewodu istniejącej magistrali, gdzie obowiązuje zakaz realizacji zabudowy i sadzenia drzew;

- 2) w zagospodarowaniu terenu wzdłuż istniejącego rurociągu wodociągowego DN 110 należy uwzględnić pas ograniczonego zagospodarowania, o szerokości 3 m z każdej strony od skrajnej krawędzi przewodu istniejącego rurociągu, gdzie obowiązuje zakaz realizacji zabudowy i sadzenia drzew;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i drzew, wynikających z położenia obszaru w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów lub lokali usługowych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi należy zapewnić stanowiska przeładunku i postoju w granicach terenu;
- 4) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca wbudowane w budynki o przeznaczeniu podstawowym w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie;
- 5) ustala się powiązanie terenu 1MW/U z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez Aleje Jana Pawła II oraz ulice: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, systemem kanalizacji ogólnospławnej lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowo projektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;

- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji: na obszarze objętym planem nie występuje sieć melioracyjna.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje następujące ustalenie: ze względu na brak potrzeby nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się w wysokości 30%.

§ 17. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek niż ustalone w pkt 1 pod dojścia i dojzdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek budowlanych.

§ 18. Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystyki obiektów budowlanych.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna
Tomasz Malepszy