

UCHWAŁA NR/...../2020

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia2020 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego 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 ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr XIII/178/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego 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 Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego 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 Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego 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

Ilekroć 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, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;

- 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) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem UC/U;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem US/U.

§ 4

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) naziemnych garaży jednokondygnacyjnych,
 - b) przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych,
 - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

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

- 1) zachowanie i ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności ich wycinki nakaz wprowadzania nowych drzew w granicach danego terenu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 3) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 4) zakaz składowania materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 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, ustala się ochronę części budynku wraz z elementami konstrukcyjnymi wskazanych na rysunku planu na terenie US/U poprzez:

- 1) zakaz nadbudowy;
- 2) zachowanie bryły architektonicznej oraz rozwiązań konstrukcyjnych;
- 3) zachowanie kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych na elewacjach.

§ 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 UC/U ustala się:

- 1) lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub budynków usługowych;
- 2) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garażu wielokondygnacyjnego,
 - b) ogródków gastronomicznych,
 - c) wiat;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 7% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – nie większą niż 15 m,
 - b) dla wiat – nie większą niż 4 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,8, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 15000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) dostęp do Alei Jana Pawła II, zlokalizowanej poza planem.

§ 9

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

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych lub obiektów usługowych;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku;
- 3) lokalizację budynku, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed te linie kondygnacji podziemnych,
 - b) zachowania wysuniętych poza te linie części budynku;

- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ogródków gastronomicznych,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - c) wiat rowerowych;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla części budynku wskazanej na rysunku planu jako chroniona planem miejscowym – nie większą niż 10 m, z uwzględnieniem § 6,
 - b) dla rozbudowywanej części budynku niewskazanej na rysunku planu jako chroniona planem miejscowym – nie większą niż 3,5 m,
 - c) dla wiat rowerowych – nie większą niż 3 m;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 10000 m², z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdy;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°, z uwzględnieniem § 6;
- 11) dostęp do Alei Jana Pawła II lub ul. Zygmunta Starego, zlokalizowanych poza planem.

§ 10

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.

§ 11

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.

§ 12

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;

- 3) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych.

§ 13

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez Aleje Jana Pawła II, ul. Zygmunta Starego oraz ul. Parkową;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. a;
- 3) 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;
- 4) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 6) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 2-4.

§ 14

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 przemysłowych lub bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5;
- 7) lokalizację linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 18

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Tomasz Malepszy