

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
Henrykowskiej, Rzemieślniczej, Fryderyka Chopina 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 ze zm.) 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 uchwała, co następuje:**

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr VII/92/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej, Rzemieślniczej, Fryderyka Chopina 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.) **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej, Rzemieślniczej, Fryderyka Chopina 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 ulic: Henrykowskiej, Rzemieślniczej, Fryderyka Chopina i granic miasta Leszna**, opracowany w skali 1 : 2000 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;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 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 od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;

- 5) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć grupy od 2 do 8 stanowisk postojowych dla samochodów, gdzie każda grupa przedzielona jest nie mniej niż 20 m² powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami lub krzewami o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 6) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 8) **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;
- 9) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych, a także inne usługi świadczone odwiedzającym.

§ 3

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

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 2) teren zieleni otwartej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem ZO/WS;
- 3) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem ZO;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 6) teren zabudowy usługowej – usług turystyki, oznaczony symbolem UT;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U i 4U;
- 8) teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług turystyki, oznaczony symbolem US/UT;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN;
- 11) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem K;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E i 3E;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;
- 14) tereny dróg wewnętrznych – parkingów, oznaczone symbolami: 1KDWp, 2KDWp i 3KDWp;
- 15) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-G, 2KD-G, KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D;
- 16) tereny publicznych dróg rowerowych, oznaczone symbolami: 1kxr, 2kxr i 3kxr;
- 17) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1kx i 2kx.

§ 4

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków, z uwzględnieniem 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,

- wysunięcia przed te linie, w granicach terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
 - wycofania nie więcej niż 25% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - na terenach: E, K i KDWP lokalizacji budynków w granicach danego terenu,
 - zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
- b) na terenach: MN, MN/U, UT, 1U, 2U i 4U wycofanie wolno stojących budynków pomocniczych i wiat na odległość nie mniejszą niż:
- 5 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - 3 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, z uwzględnieniem § 16 pkt 4 lit. d oraz § 17 pkt 3 lit. b,
- c) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 20° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub grafitowej;
- 2) dopuszcza się:
- a) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - b) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn oraz dla wiat,
 - c) w przypadku wydzielenia z istniejących działek działki na poszerzenie wyznaczonej w planie drogi publicznej, na terenach MN lub MN/U, mniejsze niż ustalone planem powierzchnie działek budowlanych, przy czym powierzchnia powstałej w ten sposób nowej działki budowlanej na terenach MN lub MN/U nie może być mniejsza niż powstała po wydzieleniu działki drogowej,
 - d) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków pomocniczych i wiat wykonanych z blachy,
 - b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych na terenach: US/UT, UT i ZO/WS,
 - d) na terenach: MN, MN/U, 1U, 2U i 4U stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioleto, zieleni lub niebieskiego.

§ 5

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

- 1) na terenach: ZO/WS, ZO i ZP zachowanie i ochronę istniejących drzew;
- 2) lokalizację stref zieleni urządzonej, wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
 - a) nasadzenia drzew lub krzewów,
 - b) na terenach 6MN i 7MN zachowanie rowu melioracyjnego jako otwartego,
 - c) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych oraz dojazdów;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 4) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach ZO/WS i US/UT, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- d) w przypadku lokalizacji na terenie 1U domu opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
- e) w przypadku lokalizacji na terenach MN/U:
 - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 6) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 7) zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 8) 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 Zaborowo st. 1 AZP 65-24/12, Leszno st. 47 AZP 65-24/46, Leszno st. 48 AZP 65-24/47, Leszno st. 49 AZP 65-24/48 i Leszno st. 54 AZP 65-24/53;
- 2) w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

1. W granicach planu lokalizacje przestrzeni publicznych ustala się na terenach oznaczonych symbolami: WS, ZO/WS, ZO, US/UT, ZP, kx, kxr oraz na terenach dróg publicznych.

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

- 1) zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 3) spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych dróg publicznych oraz ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych na terenach: kx, kxr, ZO/WS i ZO w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 4) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych oraz nieutwardzonych fragmentów terenów kx i kxr zielenią urządzoną.

§ 8

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

- 1) powierzchniowe wody stojące – Zbiornik Zaborowo;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pływających wysp,
 - b) na pomostach lub pływających wyspach obiektów budowlanych związanych z gastronomią lub rekreacją, w tym amfiteatru lub wieży widokowej,
 - c) obiektów związanych z funkcjonowaniem kolejki linowej,

- d) urządzeń wodnych,
 - e) urządzeń służących polepszaniu parametrów wody,
 - f) podwodnych obiektów lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2 lit. b-c:
- a) powierzchnię zabudowy do 100 m², z wyjątkiem amfiteatru,
 - b) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m, przy czym:
 - dla amfiteatru lub obiektów związanych z funkcjonowaniem kolejki linowej nie większą niż 7 m,
 - dla wieży widokowej nie większą niż 25 m,
 - c) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 9

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

- 1) lokalizację zieleni, z dopuszczeniem powierzchniowych wód stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
 - b) budynków o funkcji: higieniczno-sanitarnej, gastronomicznej lub magazynowej związanej ze składowaniem sprzętu sportowo-rekreacyjnego,
 - c) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - d) pola namiotowego,
 - e) wiat,
 - f) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - g) plaży,
 - h) oświetlenia,
 - i) stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingu w zieleni zlokalizowanego w strefie wskazanej na rysunku planu,
 - j) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie zalesienia;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 75% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 2% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 1 kondygnację nadziemną i nie większą niż 5 m,
 - b) dla budowli nie większą niż 10 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,02;
- 8) dowolną geometrię dachu;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 10

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

- 1) lokalizację zieleni;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) wiat,
 - c) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - d) oświetlenia,
 - e) stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingu w zieleni zlokalizowanego w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie zalesienia;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 11

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

- 1) lokalizację dowolnych form zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) urządzeń związanych z organizacją parku,
 - c) wiat,
 - d) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - e) oświetlenia;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 65% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 12

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

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

§ 13

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

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji usług turystyki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
 - b) budynków związanych z edukacją,
 - c) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - d) ogródków gastronomicznych,
 - e) wiat,
 - f) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów w zieleni,

- g) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 m,
 - b) dla budowli nie większą niż 5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,75;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 8000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 14

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

- 1) lokalizację usług;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenie 1U domów opieki społecznej,
 - b) na terenie 3U stacji paliw oraz jako towarzyszącej myjni samochodowej,
 - c) wiat,
 - d) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a na terenie 3U, w przypadku lokalizacji stacji paliw, nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 m,
 - b) dla budowli nie więcej niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdy:
 - a) na terenach 1U i 2U nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) na terenie 3U nie mniejszą niż 1000 m²,
 - c) na terenie 4U nie mniejszą niż 1300 m²;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w granicach planu, z zastrzeżeniem § 27 pkt 2.

§ 15

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

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku o funkcji hotelowej,
 - b) w budynkach sportowo-rekreacyjnych lokali usługowych pełniących funkcję towarzyszącą, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej danego budynku,
 - c) budynków o funkcji gastronomicznej,
 - d) ogródków gastronomicznych,
 - e) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - f) wiat,
 - g) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów w zieleni,
 - h) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - i) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 7 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,15;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) dowolną geometrię dachu;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 16

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących albo budynków usługowych;
- 2) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 4) na terenie 3MN/U dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków bliźniaczych,
 - b) zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem,
 - c) nadbudowy budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem wysokości zabudowy ustalonej w planie,
 - d) lokalizacji budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 5) powierzchnię zabudowy:

- a) na terenach: 1MN/U, 2MN/U i 4MN/U nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m² dla jednego budynku mieszkalnego albo usługowego i nie większą niż 50 m² dla jednego budynku pomocniczego,
- b) na terenach 3MN/U i 5MN/U nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,6, z wyłączeniem działek pod dojazd;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem wydzielen pod dojazd;
- 10) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U i 5MN/U do 25°,
 - b) na terenie 3MN/U do 12° lub od 30° do 45°;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 27 pkt 2.

§ 17

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) zabudowę wolno stojącą, a na terenie 8MN zabudowę bliźniaczą;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej,
 - b) na terenie 8MN budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m² dla jednego budynku mieszkalnego;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,5;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) na terenach: 5MN, 6MN i 7MN nie mniejszą niż 1000 m²,
 - c) na terenie 8MN nie mniejszą niż 700 m²;
- 9) symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych do 25°;

10) dostęp:

- a) terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 8MN do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogę 2KDW,
- b) terenu 7MN do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach planu, w tym poprzez drogę 1KDW.

§ 18

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

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 6) dowolną geometrię dachu;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych, położonych poza planem.

§ 19

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1E, 2E i 3E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 20

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik;
- 3) szerokość:
 - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m,
 - c) chodnika nie mniejszą niż 1,5 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 3, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, a w przypadku jezdni i pieszo-jezdni, także z uwagi na uspokojenie ruchu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 21

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

- 1) lokalizację parkingów w zieleni;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednej stróżówki na każdym terenie,
 - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla stróżówek:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10 m²,
 - b) wysokość nie większą niż 3 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 22

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-G, 2KD-G, KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenów KD-G – drogi klasy głównej,
 - b) dla terenu KD-Z – drogę klasy zbiorczej,
 - c) dla terenu KD-L – drogę klasy lokalnej,
 - d) dla terenów KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenach KD-G i KD-Z lokalizację:
 - a) ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
 - b) chodników po obu stronach jezdni;
- 4) na terenie KD-L lokalizację chodników po obu stronach jezdni;
- 5) na terenach KD-D lokalizację:
 - a) co najmniej jednostronnego chodnika,
 - b) na terenie 12KD-D ścieżki rowerowej po północnej stronie jezdni;
- 6) dla terenów: KD-G, KD-Z i KD-L dopuszczenie:
 - a) rezygnacji z chodnika, w przypadku lokalizacji poza terenem drogi, w jej bezpośrednim sąsiedztwie ogólnodostępnego dojścia, ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego,
 - b) zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 7) dla terenów KD-D dopuszczenie rezygnacji z chodnika, w przypadku lokalizacji pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 8) zagospodarowanie i parametry dróg zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację ścieżki rowerowej i chodnika;
- 3) szerokość:
 - a) chodnika nie mniejszą niż 2 m,
 - b) ścieżki rowerowej nie mniejszą niż 2 m;

- 4) w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 3 lub zamianę chodnika i ścieżki rowerowej na ścieżkę pieszo-rowerową o szerokości nie mniejszej niż 3 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) oświetlenia;
- 6) zakaz lokalizacji jezdni i stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 24

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację chodnika, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 3) szerokość:
 - a) chodnika nie mniejszą niż 2 m,
 - b) ścieżki pieszo-rowerowej nie mniejszą niż 3 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 3, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) oświetlenia;
- 6) zakaz lokalizacji jezdni i stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 25

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.

§ 26

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 budowlanej:
 - a) na terenie 8MN nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN nie mniejszą niż 800 m²,
 - c) na terenach: 5MN, 6MN, 7MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 3U i 4U nie mniejszą niż 1000 m²,
 - d) na terenach: 1U, 2U i US/UT nie mniejszą niż 5000 m²,
 - e) na terenie UT nie mniejszą niż 8000 m²;

- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenie 8MN nie mniejszą niż 14 m,
 - b) na terenach: 1MN, 2MN i 3MN nie mniejszą niż 18 m,
 - c) na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 4U nie mniejszą niż 20 m,
 - d) na terenach: 1U, 2U i 3U nie mniejszą niż 30 m,
 - e) na terenach UT i US/UT nie mniejszą niż 90 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 27

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

- 1) na terenach: ZP, ZL, ZO, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, kxr i kx zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz bezpośredniego dostępu dla samochodów:
 - a) terenów: 2MN/U, 3MN/U, 1U, 2U i 3U do terenów KD-G, z wyjątkiem terenu 3U, w przypadku lokalizacji na nim stacji paliw,
 - b) terenu 4MN/U do terenu KD-Z;
- 3) zakaz dostępu dla samochodów terenów kxr i kx;
- 4) na obszarze pozostającym w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Strzyżewice koło Leszna, obejmującym cały obszar planu, uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów naturalnych i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego;
- 5) w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Strzyżewice koło Leszna, zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 6) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 8) 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;
- 9) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych, z uwzględnieniem § 14 pkt 3 lit. b);
- 10) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 28

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ul. Henrykowską, ul. F. Chopina oraz ul. J. Brzechwy;
- 2) na terenach dróg publicznych dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. b-c,
 - 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, z uwzględnieniem lit. b;
- 4) 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;
- 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, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 3-5, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 29

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, z dopuszczeniem do kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 8;
- 8) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 30

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

§ 31

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

§ 32

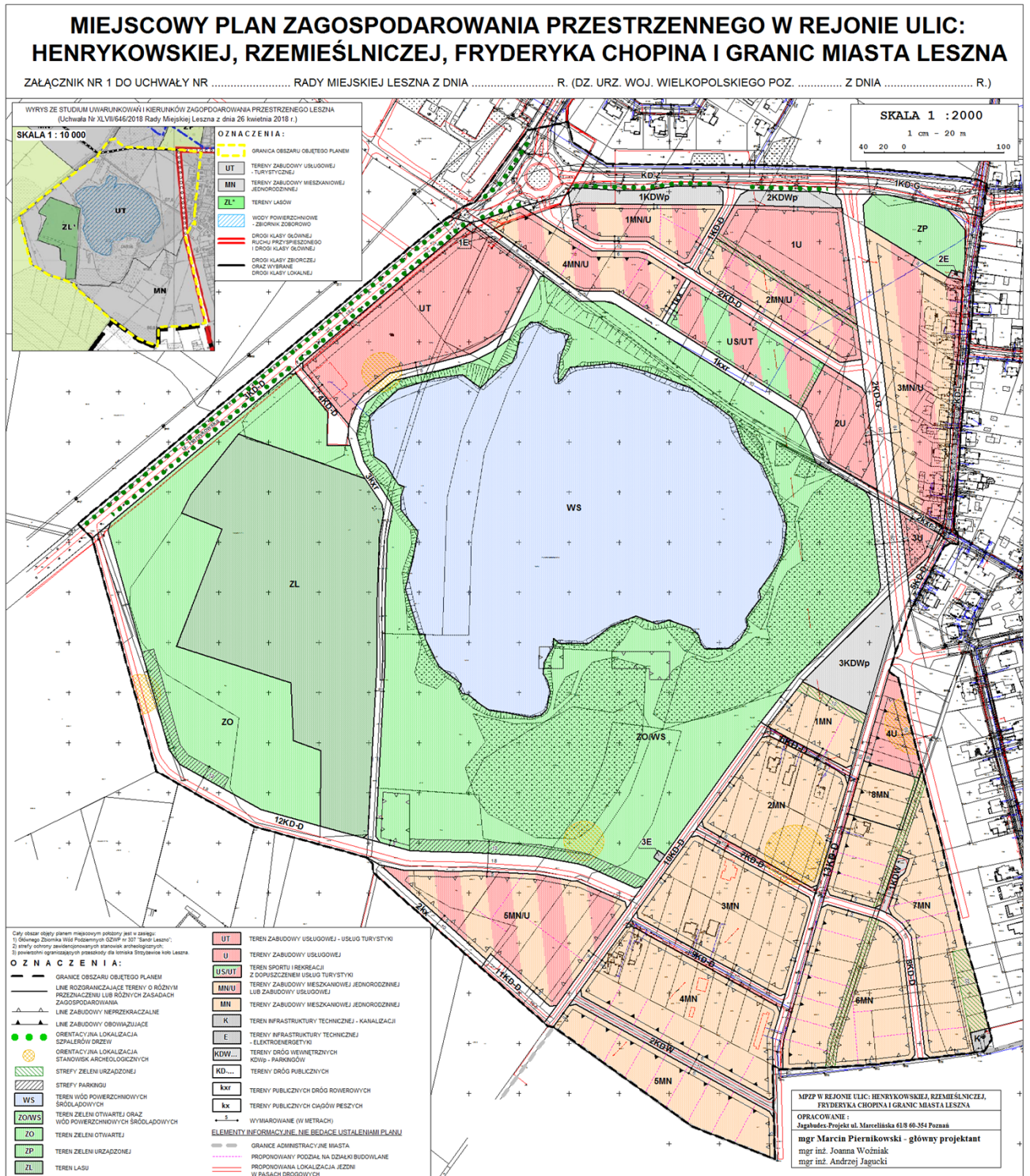
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 33

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Henrykowskiej, Rzemieślniczej, Fryderyka Chopina i granic miasta Leszna**

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 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr 8 ark. 65, obręb Leszno przeznaczonej na tereny sportu i rekreacji.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zadaniem przedmiotowego planu miejscowego było przede wszystkim umożliwienie realizacji koncepcji wyłonionej w konkursie na zagospodarowanie zbiornika w Zaborowie na cele rekreacyjne. Biorąc to pod uwagę, zgodnie z ideą zwycięskiej koncepcji konkursowej, w planie dla części działki nr 8 ark. 65, obręb Leszno ustalono teren sportu i rekreacji, dopuszczając dodatkowo usługi turystyki (US/UT). Należy w tym miejscu dodać, że w poprzednio obowiązującym planie miejscowym z 2002 r. wnioskowana część działki nr 8 przeznaczona była tylko i wyłącznie pod zieleń parkową bez możliwości jakiegokolwiek zabudowy. Ponadto, w celu zachowania zgodnie z koncepcją konkursową, ogólnodostępności dla terenu US/UT, w planie miejscowym ustalono, że będzie on przestrzenią publiczną. Konsekwencją takiego ustalenia będzie wymóg wykupu przez Miasto tej części działki nr 8 od jej właściciela, dlatego przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jest niepożądane.

§ 2

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy przewidzenia dla działki nr 1/25 ark. 65, obręb Leszno zapisów, jakie znajdują się w obecnie obowiązującym planie dla terenu C1MZ/UG/UH.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W obowiązującym dotąd na przedmiotowym obszarze planie miejscowym z 2002 r. działka nr 1/25 ark. 65, obręb Leszno znajdowała się w granicach terenu oznaczonego symbolem C1MZ/UG/UH przeznaczonego pod usługi mieszkalnictwa zbiorowego, usługi handlu i gastronomii. Obecny plan miejscowy przeznaczają wnioskowaną działkę do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (teren 4MN/U), nie ograniczając jednocześnie branży usługowych. Należy zatem uznać, że obecny plan miejscowy nie dość, że umożliwia realizację wszystkich obiektów wcześniej dopuszczonych planem z 2002 r., to dodatkowo daje możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz poszerza możliwości do realizacji wachlarz usług. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- 1) 1kx i 2kx – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 2) 1kxr, 2kxr i 3kxr – tereny publicznych dróg rowerowych;
- 3) 1KD-G i 2KD-G – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 4) KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 5) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych oraz publicznych dróg rowerowych 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, stanowiąc 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.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2021 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska Leszna na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2021
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej, Rzemieślniczej, Fryderyka Chopina i granic miasta Leszna.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej, Rzemieślniczej, Fryderyka Chopina i granic miasta Leszna ma na celu racjonalne zaplanowanie na nowo terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz mieszkaniowych wokół zbiornika Zaborowo. Nowy plan miejscowy ma umożliwić realizację koncepcji wyłonionej w konkursie na zagospodarowanie zbiornika w Zaborowie na cele rekreacyjne. Potrzeby rozwojowe i związane z nimi zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową oraz usługi, w tym realizacja usług umożliwiających wykorzystanie zbiornika na cele rekreacyjne, wymagają weryfikacji zapisów planistycznych dotyczących między innymi: funkcji, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 61 ha i położony jest w południowej części miasta Leszna, pomiędzy ul. Henrykowską, ul. Rzemieślniczą, ul. F. Chopina oraz granicą miasta z gminą Świąciechowa.

Planem objęto w większości tereny niezainwestowane i niezabudowane, zajęte przez spontaniczną roślinność na odłogowanych gruntach rolnych, zlokalizowanych wokół zbiornika wodnego. Dodatkowo, w południowo-zachodniej części omawianego terenu zlokalizowany jest kompleks leśny. Wzdłuż ul. F. Chopina występuje natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna częściowo z usługami.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr VII/92/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej, Rzemieślniczej, Fryderyka Chopina i granic miasta Leszna. Na analizowanym obszarze obowiązywały dotąd ustalenia dwóch planów miejscowych: zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu

szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno-Zaborowo w rejonie ulic Żłotniczej, Chopina i Henrykowskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 144, poz. 3907) oraz zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. Chopina, torów kolejowych i granic miasta Leszna (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 30 czerwca 2009 r. Nr 128, poz. 2116). Południowy fragment nie był objęty natomiast żadnym planem miejscowym.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach oznacza północny obszar planu jako teren zabudowy usługowej – turystycznej (UT), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowo wydzielonych działkach budowlanych nie mniejszych niż 1000 m² oraz jako teren lasu (ZL*), natomiast obszar południowy jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, zieleni, sportu i rekreacji, a także komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodatkowo na terenie UT ustalono zachowanie zbiornika Zaborowo i wykorzystanie go na cele rekreacyjne.

Biorąc pod uwagę politykę przestrzenną miasta wyrażoną w Studium, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny rekreacyjno-wypoczynkowe wyznaczone wokół zbiornika Zaborowo, zgodnie z ideą zwycięskiej koncepcji konkursowej, w tym: teren usług turystyki (UT), na którym przewiduje się lokalizację m.in. hotelu, teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług turystyki (US/UT) oraz tereny zieleni i wód (WS, ZO/WS, ZO), gdzie dopuszczono lokalizację: obiektów sportowo-rekreacyjnych, plaż, pola namiotowego, obiektów gastronomicznych, amfiteatru, wieży widokowej czy kolejki linowej. Dodatkowo, wokół zbiornika wyznaczono trasę dedykowaną ruchowi rowerowemu (kxr). W celu właściwego parkowania samochodów, na obszarze planu wyznaczono aż 5 miejsc na parkingi, w tym 3 tereny KDWp oraz 2 strefy do parkowania na obrzeżach terenów ZO i ZO/WS. W dalszej odległości od zbiornika wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub mieszkalno-usługowej (MN/U). W uzupełnieniu dla terenów mieszkaniowych, w planie wskazano również 4 tereny przeznaczone na usługi (U) oraz teren zieleni urządzonej (ZP). Usankcjonowano także istniejący, prawie 5-hektarowy teren lasu (ZL).

Większość wyznaczonych dróg stanowi kontynuację układu komunikacyjnego zaplanowanego w obowiązujących dotąd planach miejscowych. Zarówno ul. Rzemieślnicza

(KD-Z i 1KD-G), jak również nowa droga 2KD-G zostały zaplanowane w taki sposób, aby umożliwić ruch autobusowy i lokalizację przystanków, przez co zapewniono kształtowanie nowych struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. W celu ułatwienia poruszania się pieszych i rowerzystów, w planie wyznaczono publiczne drogi rowerowe (kxr), publiczne ciągi piesze (kx), a na terenach zieleni dopuszczono lokalizację ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, które mają zwiększyć atrakcyjność i dostępność terenów wokół zbiornika Zaborowo.

Ustalenia planu, w zakresie nowych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych stanowią uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej występującej na wschód od ul. F. Chopina. Uwzględniono tym samym efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory krajobrazowe i ekonomiczne, wynikające z możliwości wyposażenia terenów wokół zbiornika w infrastrukturę techniczną oraz dostęp do infrastruktury drogowej.

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 uwzględniono poprzez: zaplanowanie wyłącznie zabudowy niskiej o określonych kątach i kolorach dachów, ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość budynków, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych. Ponadto główne ciągi komunikacyjne (ul. Henrykowska i ul. Rzemieślnicza) zostały podkreślone szpalerami drzew. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez zaplanowanie, w większości, istniejącego układu drogowego.
- 2) Należy podkreślić, że ustalenia całego planu miejscowego podporządkowane zostały, unikatowym w skali Leszna, walorom krajobrazowym tej części miasta. W tym celu wyodrębniono zbiornik Zaborowo (WS) wraz z terenami bezpośrednio wokół niego i ustalono na nich tereny zieleni (ZO/WS, ZO, ZL), na których wprowadzono szczególne warunki zagospodarowania, o minimalnej

intensywności zabudowy i ściśle określonych funkcjach, głównie sportowo-rekreacyjnych. Dopuszczono tutaj również zalesienie.

- 3) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. tereny wód (WS), tereny zieleni otwartej (ZO/WS, ZO), zieleni urządzonej (ZP), zachowanie terenu lasu (ZL), nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż części dróg publicznych, zachowanie i ochronę istniejących drzew na terenach wyłączonych spod zabudowy, strefy zieleni urządzonej na części terenów wskazanych do zabudowy, zachowanie wskazanego rowu melioracyjnego jako otwartego, 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 lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do kanalizacji ogólnospławnej, 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*) oraz kategorie terenów, dla których należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

Ponadto plan ustala 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 planu.

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

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz objęcie całego obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustalono zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 5) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników oraz 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, a także rezerwując różnego rodzaju tereny rekreacyjne. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 6) Większość terenów wokół zbiornika stanowi własność Miasta lub Skarbu Państwa, co dało większą swobodę w kreowaniu przestrzeni publicznych, terenów zieleni i terenów rekreacyjnych. Z kolei działki przeznaczone w planie do zabudowy stanowią grunty prywatne.
- 7) 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.
- 8) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie przede wszystkim poprzez jednoznaczne wyznaczenie ogólnodostępnych, publicznych terenów wokół jedyne w mieście zbiornika wodnego i przeznaczenie ich na cele rekreacyjno-wypoczynkowe wraz z publicznymi ciągami komunikacyjnymi, w tym zupełnie nową drogą rowerową. Dodatkowo ustalono ochronę i właściwe zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, który stanowi zasobny zbiornik wód podziemnych dla zaopatrzenia w wodę Leszna.
- 9) 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 zagospodarowania terenów, nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej. W planie uwzględniono również wytyczne „Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”. Wyznaczono także niezbędne dla zaopatrzenia

w prąd zabudowy mieszkaniowo-usługowej tereny pod stacje transformatorowe (E).

- 10) 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 23 października 2020 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 11) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 12) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i planowanych wodociągów zlokalizowanych w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych.

Określając sposób przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne również podczas rozpatrywania wniosków zgłaszanych w trakcie procedury sporządzania planu. W ustalonym terminie zbierania wniosków, poza pismami od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, wpłynęło kilkanaście pism z wnioskami od osób prywatnych. Wnioski te dotyczyły głównie przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową lub usługową. W trakcie opracowania projektu planu Prezydent uwzględnił większość tych wniosków. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Większość obszaru objętego planem wskazana została w wykazie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które, ze względu na brak zgodności z wymogami art. 15 lub art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w całości lub w części wymagają sukcesywnej aktualizacji. Powyższy wykaz stanowi integralną część

analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna i zawarty jest w załączniku nr 1 do uchwały 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. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego jest zatem realizacją wytycznych zawartych w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu wpłynie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie strat około 5 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Koszty dla miasta wynikać będą przede wszystkim z budowy nowych dróg publicznych.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień, do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Z uwagi na konieczność realizacji celów publicznych, jakimi są droga rowerowa oraz poszerzenie drogi dojazdowej wokół zbiornika Zaborowo, wystąpiła konieczność odlesienia niewielkich fragmentów istniejącego lasu należącego do miasta. W związku z powyższym, w trakcie procedury sporządzania planu miejscowego Prezydent Miasta Leszna wystąpił do Marszałka Województwa Wielkopolskiego z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia łącznie 474 m² gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Marszałek wraził powyższą zgodę decyzją nr DR-I.7151.59.2020 z dnia 15 września 2020 r. Decyzja ta pozwoli na odlesienie gruntu i ewentualną, niezbędną wycinkę drzew podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem obszaru objętego planem.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 2 grudnia 2020 r. wpłynęły 2 uwagi od osób fizycznych dotyczące zmiany przeznaczenia dwóch działek o numerach 8 i 1/25, ark. 65 obręb Leszno. Ze względu na cele planu miejscowego, Prezydent Miasta Leszna uznał obie złożone uwagi za bezzasadne i nie uwzględnił żadnej z nich.

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.

Ponadto należy wytłumaczyć, że załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu*

przestrzennym. Zamieszczenie w zbiorze rysunku dokumentu w postaci rastra z nadaną georeferencją będzie informowało o przeznaczeniu potencjalnego terenu inwestycyjnego oraz jego otoczenia, co w powiązaniu z odwołaniem do treści dokumentu (przez łącze internetowe), pozwoli uzupełnić krajową infrastrukturę informacji przestrzennej o zbiory danych niezbędne w szeregu procesów zarządczych i rozwojowych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej, Rzemieśniczej, Fryderyka Chopina i granic miasta Leszna pozwoli na sformułowanie dla tego obszaru na nowo szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, umożliwiających zagospodarowanie turystyczne i wykorzystanie na cele rekreacyjne Zbiornika Zaborowo wraz z obszarem wokół niego, określonych w Studium jako jedna z głównych przestrzeni publicznych, istotnych z punktu widzenia całego miasta. Realizacja planu umożliwi również racjonalne wykorzystanie części obszaru do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej.

**I Z-CA PREZYDENTA
MIASTA LESZNA**

Adam Mytych