

**UCHWAŁA NR XXXVI/462/2021
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 25 lutego 2021 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy
Wilkowickiej i północnej części terenów kolejowych w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2020 poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. W związku z uchwałą Nr VI/58/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowickiej i północnej części terenów kolejowych w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018r.), **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowickiej i północnej części terenów kolejowych w Lesznie** zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią uchwały są:

- a) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowickiej i północnej części terenów kolejowych w Lesznie”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- c) 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, stanowiące załącznik nr 3,
- d) dane przestrzenne o obiekcie utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

3. Plan obejmuje obszar położony w Lesznie, między ulicą Wilkowicką, zachodnią granicą terenu kolejowego, przedłużeniem ulicy Zacisze, ulicę E. Raczyńskiego oraz zachodnią granicą terenów przemysłowych i usługowych sytuowanych przy ul. Fabrycznej. Dokładne oznaczenie granic określono na rysunku planu.

§ 2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię maksymalnego zbliżenia projektowanego budynku i wiaty w kierunku linii rozgraniczającej bez możliwości jej przekroczenia przez jakąkolwiek ścianę budynku lub element konstrukcyjny wiaty; linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku, gzymsów, okapów, parapetów, rynien, pilastrów, kolumn, detali architektonicznych, schodów wejściowych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej;
- 5) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

§ 3.

1. Ustala się następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - granice terenu objętego decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym E59;
- 5) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
- 6) barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania, oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 7) granice terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego ds. transportu.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1, a przedstawione na rysunku planu, są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu miejscowego.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) „U” - teren zabudowy usługowej;
- 2) „P/U” - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 3) „P/U/KK” - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, przeznaczonych na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej;
- 4) „ZP” - tereny zieleni urządzonej;
- 5) „KDZ” - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 6) „KDL” - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) „KDD” - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 8) „KDW” - teren drogi wewnętrznej;
- 9) „KX” - teren parkingu;
- 10) „KK” - tereny komunikacji kolejowej.

§ 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zakazuje się budowy garaży blaszanych.
2. Ustala się sytuowanie obiektów budowlanych od terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla nowo projektowanych inwestycji należy uwzględnić wytyczne planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury obowiązujących dla miasta Leszna.
2. Zakazuje się sytuowania obiektów, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach wymienionych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Zakazuje się sytuowania obiektów związanych z budową i rozbudową zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz takich, które mogą zostać zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznych znajdujących się na terenie aktywności gospodarczej.

4. Dopuszcza się sytuowanie rozwiązań technicznych, dzięki którym zostaną zachowane dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie do wartości wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji pyłów lub substancji szkodliwych do środowiska.

6. Część planu znajduje się na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych. Granice zbiornika wskazano na rysunku planu.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem wymienione obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się zasad ich zagospodarowania.

§ 8.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- zasady zagospodarowania i kształtowania przestrzeni publicznej na terenie 8ZP, 2KDZ, 9KDL, 11KX, 12ZP i 13KDD: powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone urządzić jako tereny zielone.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości niewyższej niż 4 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w ust. 2.

4. Dopuszcza się korekty granic działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków, wydzielenie działki gruntu dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2.

5. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do prawidłowego usytuowania obiektów i urządzeń.

6. Dla budynków i ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

7. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, której parametry przekraczają wskaźniki wyznaczone w Rozdziale 2 z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy oraz z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

8. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana ustaleniami Rozdziału 2 dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.

§ 10.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) określa się granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, oznaczonej na rysunku planu;

- 2) w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w związku z tym nie ustala się granic wymienionych obszarów i zasad ich zagospodarowania.

§ 11.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące parametry działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Dla terenów oznaczonych symbolami 4P/U, 6P/U, 7P/U/KK i 10U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500 m²;
 - 2) Dla terenów oznaczonych symbolami 8ZP i 12ZP:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 70 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
 - 3) ustala się wyznaczenie granic między działkami budowlanymi pod kątem od 80 do 100° w stosunku do przylegającej drogi na długości co najmniej 20 m;
 - 4) dopuszcza się inny kąt granicy między działkami budowlanymi na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dróg przecinających się pod kątem innym niż prosty i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 3 jest niemożliwe.
3. Dla obszaru objętego planem dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych, o szerokości minimalnej 5 m.

§ 12.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenie oznaczonym symbolem 1KK dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Na terenach oznaczonych symbolami 10U, 4P/U, 6P/U, 7P/U/KK, 8ZP, 12ZP, 2KDZ, 9KDL, 13KDD, 5KDW, 11KX i 3KK zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
3. Na terenach wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².
5. Zakazuje się sytuowania składowisk odpadów jak również obiektów i urządzeń służących do ich przetwarzania.
6. Przy projektowaniu obiektów budowlanych nakazuje się zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.
7. Projektowane na obszarze objętym planem budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m należy zgłaszać do właściwego organu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zakazuje się sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

9. Na obszarze objętym planem, pozostającym w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Strzyżewice k/Leszna, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki, budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska.

§ 13.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) ulicę Raczyńskiego wraz z jej częścią przebiegającą przez teren planu, oznaczoną symbolem 2KDZ,
 - b) ulicę Magazynową wraz z jej częścią wyznaczoną na terenie planu, oznaczoną symbolem 9KDL,
 - c) ulicę Zacisze wraz z jej częścią wyznaczoną na terenie planu, oznaczoną symbolem 13KDD,
 - d) ulicę Wilkońskiego, znajdującą się poza granicami planu;
- 2) ustala się podstawowy system komunikacji składający się z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ, 9KDL oraz 13KDD;
- 3) ustala się, że uzupełnieniem systemu komunikacji jest droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5KDW;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby dodatkowych dojazdów i dojazdów, zapewniających dostęp do drogi publicznej;
- 5) ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych do parkowania samochodów na działce budowlanej:
 - a) dla obiektów i lokali usługowych, w których jest prowadzona sprzedaż: minimalnie 1 miejsce przeznaczone do parkowania na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla obiektów i lokali usługowych pozostałych: 1 miejsce przeznaczone do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu, w którym prowadzone są usługi,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 4 stanowiska pracy,
 - 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego z naczepą na każde 5000 m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu, nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego,
 - d) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych;
- 6) do miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zalicza się miejsca niezadaszone, zadaszone, miejsca w garażu otwartym jak i zamkniętym.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;
- 4) ustala się sytuowanie nowo projektowanych sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenie dróg publicznych i wewnętrznych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa:

- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej; dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowniczej w zakresie niskiego i średniego ciśnienia,
 - d) dla nowo projektowanych gazociągów nakazuje się wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowniczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - b) ustala się prowadzenie rozdzielczego systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
 - c) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej do sieci wodociągowej oraz instalacji kanalizacyjnej do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a następnie do kanalizacji deszczowej, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości,
 - e) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg oraz miejsc przeznaczonych do parkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji ciepłej:
- a) dopuszcza się stosowanie zbiorczych źródeł ciepła oraz budowę, rozbudowę i przebudowę sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie indywidualne obiektów na paliwa z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%,
 - c) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrznej i gruntowej,
 - d) użyte źródła ciepła nie mogą powodować naruszenia ustaleń zapisanych w §6 ust. 5;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji;
- 9) ustala się gromadzenie odpadów w miejscach ich powstania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości w mieście oraz przepisami o odpadach.

§ 14.

Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m², granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, granice terenów zamkniętych oraz granice stref ochronnych terenów zamkniętych:

- 1) określa się granice terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego ds. transportu oznaczone na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się stref ochronnych terenów, o których mowa w pkt 1;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują inne obszary i obiekty, w związku z tym nie określa się granic dla wymienionych obszarów.

§ 15.

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012:

- 1) granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami KDZ, KDL i KDD;
- 2) granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, objęte decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym E59 określono na rysunku planu;
- 3) nie wyznacza się granic innych obiektów ustalanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 16.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Na terenie oznaczonym symbolem **10U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) ustala się sytuowanie budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ oraz terenu parkingów, oznaczonego symbolem 1IKX,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych oraz budynków garażowych w odległości mniejszej niż 3 m lub bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,4,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: do 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków garażowych: do 9 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,
 - e) geometria dachu: ustala się dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²;
- 9) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami §13 ust. 1 pkt 5.

§ 18.

Na terenach oznaczonych symbolami **4P/U** i **6P/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) ustala się sytuowanie budynków produkcyjnych lub składów i magazynów lub budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, obiektów budowlanych niebędących budynkami oraz sytuowanie składów otwartych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 4P/U:
 - w odległości 8 m od terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - w odległości 8 m od oznaczonego na rysunku planu wiaduktu nad torowiskiem w ciągu ulicy Wilkowieckiej,
 - w odległości 10 m od wschodniej linii rozgraniczającej pokrywającej się z granicą planu od wschodu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 6P/U: w odległości 8 m od terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ oraz terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych oraz budynków garażowych w odległości mniejszej niż 3 m lub bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 3,5,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków produkcyjnych, magazynów i budynków usługowych: do 20 m,
 - dla budynków garażowych: do 9 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,
 - e) wysokość budowli: do 30 m,
 - f) geometria dachu: ustala się dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²;
- 9) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami §13 ust. 1 pkt 5.

§ 19.

Na terenie oznaczonym symbolem **7P/U/KK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, przeznaczonych na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej;
- 2) ustala się sytuowanie budynków produkcyjnych lub składów i magazynów lub budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, obiektów budowlanych niebędących budynkami oraz sytuowanie składów otwartych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych oraz budynków garażowych w odległości mniejszej niż 3 m lub bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ,

- b) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 13KDD,
 - c) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5KDW;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 3,5,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynów: do 20 m,
 - dla budynków garażowych: do 9 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,
 - e) wysokość budowli: do 30 m,
 - f) geometria dachu: ustala się dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²;
- 9) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami §13 ust. 1 pkt 5.

§ 20.

Na terenach oznaczonych symbolami **8ZP** i **12ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów takich jak ciągi piesze lub rowerowe i powierzchnie utwardzone;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

§ 21.

Na terenie oznaczonym symbolem **2KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren dróg publicznych;
- 2) ustala się klasę dróg – drogi zbiorcze;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających terenu 2KDZ zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie następujących budowli i urządzeń:
 - budowli służących do prowadzenia ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego,
 - inżynierskich obiektów drogowych zapewniających bezkolizyjny przejazd przez teren kolei,
 - miejsc parkingowych oraz pasów zieleni,
 - urządzeń niezbędnych do utrzymania bezpieczeństwa ruchu, porządku i oświetlenia,
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się sytuowania budynków.

§ 22.

Na terenie oznaczonym symbolem **9KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej;

- 2) ustala się klasę drogi – droga lokalna;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie następujących budowli i urządzeń:
 - budowli służących do prowadzenia ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego,
 - miejsc parkingowych oraz pasów zieleni,
 - urządzeń niezbędnych do utrzymania bezpieczeństwa ruchu, porządku i oświetlenia,
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się sytuowania budynków.

§ 23.

Na terenie oznaczonym symbolem **13KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej;
- 2) ustala się klasę drogi – droga dojazdowa;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie następujących budowli i urządzeń:
 - budowli służących do prowadzenia ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego,
 - miejsc parkingowych oraz pasów zieleni,
 - urządzeń niezbędnych do utrzymania bezpieczeństwa ruchu, porządku i oświetlenia,
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się sytuowania budynków.

§ 24.

Na terenie oznaczonym symbolem **5KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie następujących budowli i urządzeń:
 - budowli służących do prowadzenia ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego,
 - miejsc parkingowych oraz pasów zieleni,
 - urządzeń niezbędnych do utrzymania bezpieczeństwa ruchu, porządku i oświetlenia,
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się sytuowania budynków.

§ 25.

Na terenie oznaczonym symbolem **11KX** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren parkingu;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu - dopuszcza się sytuowanie następujących budowli i urządzeń:
 - budowli służących do prowadzenia ruchu kołowego, rowerowego i pieszego,
 - miejsc parkingowych oraz pasów zieleni,

- urządzeń niezbędnych do utrzymania bezpieczeństwa ruchu, porządku i oświetlenia,
- urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się sytuowania budynków.

§ 26.

Na terenie oznaczonym symbolem **1KK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – tereny komunikacji kolejowej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie następujących obiektów budowlanych i urządzeń:
 - a) budowli służących do prowadzenia ruchu transportu kolejowego,
 - b) budynków służących do prowadzenia ruchu transportu kolejowego w tym budynków usługowych, składów i magazynów,
 - c) urządzeń niezbędnych do utrzymania bezpieczeństwa ruchu, porządku i oświetlenia,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania,
 - e) inżynierskich obiektów drogowych zapewniających bezkolizyjny przejazd przez teren kolei;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 2 m od oznaczonego na rysunku planu wiaduktu nad torowiskiem w ciągu ulicy Wilkowickiej,
 - b) w odległości 2 m od linii rozgraniczającej od strony drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5KDW;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,5,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych i magazynów: do 12 m,
 - dla pozostałych budynków: do 9 m, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,
 - e) wysokość budowli, o których mowa w pkt 2 lit. a: do 15 m,
 - f) geometria dachu: ustala się dachy płaskie.

§ 27.

Na terenie oznaczonym symbolem **3KK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie następujących obiektów budowlanych i urządzeń:
 - a) budynków służących do obsługi ruchu transportu kolejowego w tym budynków usługowych, składów i magazynów,
 - b) urządzeń niezbędnych do utrzymania porządku i oświetlenia,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc przeznaczonych do parkowania,
 - d) inżynierskich obiektów drogowych zapewniających bezkolizyjny przejazd przez teren kolei;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - b) w odległości 8 m od oznaczonego na rysunku planu wiaduktu nad torowiskiem w ciągu ulicy Wilkowickiej;

- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,5,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych i magazynów: do 12 m,
 - dla pozostałych budynków: do 9 m, przy czym rzędna poziomu parteru budynków nie może być większa niż 1 m n.p.t.,
 - e) wysokość budowli, o których mowa w pkt 2 lit. a: do 15 m,
 - f) geometria dachu: ustala się dachy płaskie.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 28.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 30.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Adam Kośmider

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/462/2021
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 25 lutego 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowieckiej i północnej
części terenów kolejowych w Lesznie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 10 grudnia 2020 roku do dnia 4 stycznia 2021 roku. W ustawowym terminie, tj. do 26 stycznia 2021 roku nie złożono uwag.

§ 2.

W związku z brakiem uwag do uwzględnienia nie ma podstawy do rozstrzygnięcia oraz ponowienia uzgodnień, o którym mowa w art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Adam Kośmider

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/462/2021
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 25 lutego 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz wykupie nieruchomości w związku z realizacją dróg gminnych.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 mogą być:

- 1) środki własne gminy;
- 2) kredyt bankowy;
- 3) emisja obligacji komunalnych.

2. Dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Leszna. Termin realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianych w planie miejscowym, uzależniony jest od możliwości finansowych Miasta ze względu na konieczność zabezpieczenia środków w budżecie Miasta.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Adam Kośmider

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/462/2021

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 25 lutego 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne o obiekcie utworzone dla planu

Uzasadnienie

Przystępując do sporządzania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowskiej i północnej części terenów kolejowych w Lesznie** sporządzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W analizie oceniono stopień zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjętego Uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Studium określa kierunek zagospodarowania P - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, z następującymi zasadami zagospodarowania:

- dopuszczenie lokalizacji terenów zieleni, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie wydzielania w budynkach usługowych lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nie większej niż 25% powierzchni całkowitej danego budynku usługowego,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wyłącznie w strefach wskazanych na planszy kierunków,
- dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wyłącznie w strefach wskazanych na planszy kierunków,
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
- wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki budowlanej.

Na obszarze objętym planem rozmieszczone są tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Wyznaczony obszar usytuowany jest w środkowo północnej części miasta, między ulicami Wilkowską, zachodnią granicą terenu kolejowego, przedłużenie ulicy Zacisze, ulicę E. Raczyńskiego oraz zachodnią granicą terenów przemysłowych i usługowych sytuowanych przy ul. Fabrycznej. Obecnie teren zagospodarowany jest jako tereny kolejowe, drogi publiczne oraz nieużytki. Plan obejmuje grunty rolne klasy czwartej, łąki klasy czwartej, grunty rolne zabudowane oraz tereny infrastruktury technicznej.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu ustala następujące zagadnienia:

- 1) W §4 zawarto ustalenie przeznaczenia terenu:
 - a) „U” - teren zabudowy usługowej;
 - b) „P/U” - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
 - c) „P/U/KK” - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, przeznaczonych na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej;
 - d) „ZP” - tereny zieleni urządzonej;
 - e) „KDZ” - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - f) „KDL” - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - g) „KDD” - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - h) „KDW” - teren drogi wewnętrznej;
 - i) „KX” - teren parkingu;
 - j) „KK” - tereny komunikacji kolejowej.
- 2) W §5 zawarto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Wskazano podstawowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez zakaz sytuowania garaży blaszanych oraz wskazano na przepisy odrębne dotyczące sytuowania obiektów budowlanych w zbliżeniu do kolei.
- 3) W §6 zawarto zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, dlatego nie wskazano zasad związanych z ochroną przyrody. Ustalono zakaz sytuowania obiektów, które mogą spowodować

przekroczenie poziomów hałasu na terenach, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustalono zakaz sytuowania obiektów związanych z budową i rozbudową zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz takich, które mogą zostać zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznych znajdujących się na terenie aktywności gospodarczej. Dopuszczono budowę obiektów takich jak ekrany itp. umożliwiające celów ochrony środowiska w zakresie emisji hałasu wynikające z przepisów odrębnych. Określono zasady ochrony powietrza. Wskazano granice GZWP.

- 4) W §7 zawarto zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty zabytkowe dlatego nie ustalono zasad ich zagospodarowania.

- 5) W §8 wyznaczono obszar przestrzeni publicznych oraz ustalono wymagania dotyczące tych terenów.

- 6) W §9 zawarto ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

Wskazano główne elementy kształtowania zabudowy oraz ustalono zasady podziału i łączenia działek.

- 7) §10 określa ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

Określono granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych na rysunku planu. W granicach w/w strefy obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Ze względu na brak występowania innych terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie ustalono granic wymienionych obszarów i zasad ich zagospodarowania.

- 8) W §11 zawarto szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Określono szczegółowe ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

- 9) W §12 zawarto ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Wyszczególniono rodzaje inwestycji, które są zabronione na obszarze planu oraz wprowadzono ograniczenia wynikające z uzyskanych wniosków i przepisów prawa, w tym wskazano zakaz rozmieszczenia urządzeń służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, ponieważ studium nie dopuściło lokalizacji takich urządzeń na obszarze objętym planem.

- 10) W §13 zawarto zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Określono parametry modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej infrastruktury technicznej w zakresie układu komunikacyjnego, wodociągów, kanalizacji, sieci elektroenergetycznych i gazowych, telekomunikacyjnych oraz źródeł ciepła i gospodarki odpadami.

- 11) §14 określa ustalenia 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 rekreacyjno wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a

także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, granice terenów zamkniętych oraz granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

Określono granice terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego ds. transportu. Ze względu na brak występowania innych obszarów i obiektów nie ustalono granic.

- 12) §15 określa ustalenia w zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012.

Ustalono granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym. Inwestycje o znaczeniu lokalnym to drogi publiczne, natomiast inwestycja ponadlokalna to linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr E59.

- 13) W §16 zawarto sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie.

- 14) W §17 do 27 zawarto ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem.

Ustalono szczegółowo sposób zagospodarowania poszczególnych terenów wobec zapotrzebowania w zakresie, jaki wynika z ustawy i stosownego rozporządzenia.

Zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 2-4 ustawy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:
 - a) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu oraz zabudowy sąsiadującej z opracowywanym obszarem,
 - b) na podstawie w/w analizy nie znaleziono przeciwwskazań, aby obszar został przeznaczony pod zagospodarowanie wynikające z ustaleń obowiązującego Studium,
 - c) ustalone parametry zabudowy uniemożliwiają sytuowanie obiektów, które znacząco oddziaływałyby na krajobraz jednocześnie zapewniając racjonalne zagospodarowanie terenu.
 - Dla terenów zabudowy usługowej, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - ustalono linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych i wewnętrznych; wyznaczono linie nieprzekraczalne,
 - wskaźniki zabudowy zostały ustalone w sposób umożliwiający sytuowanie budynków w dużym zakresie pokrycia powierzchni działki budowlanej – przy założeniu parametru minimalnego przykładowa wyznaczona działka budowlana o pow. 2500m² współczynnik zabudowy przy założonych wskaźnikach powierzchnia budynków będzie wynosić od 250 do 1750 m² powierzchni zabudowy, co wskazuje, że podany wskaźnik jest racjonalny i możliwy do osiągnięcia. Celem takiego wskaźnika jest również uzyskanie odpowiedniej gęstości zabudowy. Przy założeniu wskaźnika maksymalnego w powiązaniu z maksymalną powierzchnią zabudowy 60% dla terenu zabudowy usługowej można usytuować obiekt czterokondygnacyjny, natomiast na pozostałych terenach założeniu wskaźnika maksymalnego w powiązaniu z maksymalną powierzchnią zabudowy 70%,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy, ustalona na 70% powierzchni działki budowlanej umożliwi intensywną zabudowę terenu, w połączeniu z minimalną powierzchnią biologicznie czynną daje 10% powierzchni działki na dojścia, dojazdy i miejsca parkingowe na powierzchni,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna, ustalona na 10% powierzchni działki budowlanej umożliwi zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych

- na terenie działki przy zastosowaniu odpowiednich urządzeń, jednak może być niewystarczająca, dlatego może okazać się konieczne podłączenie obiektów do sieci kanalizacji deszczowej,
- wysokość obiektów w zakresie wysokości liczonej w metrach oraz liczbie kondygnacji została określona na podstawie porównywalnej zabudowy na terenach o podobnym przeznaczeniu w mieście,
 - ustalono dachy płaskie jako ekonomicznie uzasadnione. Wprowadzenie dachów spadzistych naruszy w tym miejscu ład przestrzenny poprzez wprowadzenie obcego, niepasującego sposobu formowania zabudowy,
- dla terenów zieleni urządzonej:
 - ustalenie linii zabudowy jest zbędne ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - dla terenów komunikacji, w tym terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych, parkingów, ścieżek rowerowych i terenów kolejowych:
 - na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz ścieżki rowerowej wprowadzono zakaz zabudowy,
 - na terenach parkingów i terenach kolejowych dopuszczono zabudowę w bardzo ograniczonym zakresie. Dopuszczenie związane jest z przewidywaną potrzebą budową budynków służących obsłudze i nadzorze ruchu na wyznaczonych terenach,
 - dopuszczono budowę obiektów służących utrzymaniu ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego. W szczególności na terenach kolejowych dopuszczono budowę obiektów związanych z komunikacją inną niż kolejową, czyli m. in. rowerową, pieszą, które umożliwi poprzeczne przekroczenie terenu, takie jak wiadukty, tunele itp. oraz umożliwiono, w ograniczonym zakresie, sytuowanie budynków,
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
- a) obszar nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie zidentyfikowano również stanowisk gatunków chronionych,
 - b) nie przewiduje się istotnego wpływu na zasoby wodne – plan znajduje się na obszarze o ubogiej sieci hydrograficznej, dla zapewnienia retencji obszaru nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych na własnym obszarze, np. przez odprowadzenie na własną powierzchnię biologicznie czynną lub do studni chłonnych a nadmiaru do kanalizacji deszczowej,
 - c) na obszarze nie występują grunty rolne i leśnie objęte ochroną,
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- na obszarze nie ma zabytków ani dóbr kultury współczesnej,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- ustalenia planu nakazują zachowanie parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym zapewnienie dojazdu zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,
 - wskazano sposób realizacji miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni:
- ustalono parametry zabudowy umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu,
 - skumulowanie obiektów produkcyjnych umożliwi zrównoważoną rozbudowę infrastruktury dla obsługi terenów obiektów przemysłowych,
- 6) prawo własności:
- ustalenia przyjęte w planie były poddane weryfikacji podczas konsultacji społecznej – wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, dzięki czemu osoby mające interes prawny mogły zająć stanowisko wobec przyjętych założeń; informacja o terminach została podana do publicznej wiadomości. Nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego planu.
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

- obszar obejmuje tereny zamknięte wyznaczone na podstawie rozporządzenia ministra transportu,
 - na obszarze nie przewiduje się sytuowania obiektów, które stanowiłyby przeszkodę lotniczą,
- 8) potrzeby interesu publicznego:
- rozwój terenów zabudowy usługowej oraz tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów umożliwią racjonalne i oszczędne gospodarowanie gruntami. Wyznaczenie takich terenów stworzy nowe miejsca pracy,
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
- umożliwi się rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb,
 - kumulacja obiektów umożliwi ekonomiczne wykorzystanie rozbudowywanej sieci,
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- całość procedury była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.),
 - przeprowadzono procedurę związaną z udziałem społeczeństwa w ochronie środowiska zgodnie z zapisami art. 39 oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.),
 - umożliwiono składanie uwag i wniosków do planu za pomocą środków komunikacji elektronicznej – podano adres, na który można było składać uwagi i wnioski,
 - plan uzyskał pozytywną opinię miejskiej komisji urbanistyczno – architektonicznej. Ustalenia planu zostały pozytywnie uzgodnione z powołanymi do tego urzędami i instytucjami,
 - przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania ustaleń planu z powołanymi do tego urzędami i instytucjami zgodnie z art. 17 ustawy,
 - projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu; podczas wyłożenia, dyskusji publicznej oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag do planu nie wpłynęła żadna uwaga.

W trwającej kadencji Rady Miejskiej Leszna nie została wykonana jeszcze analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dlatego nie ma podstawy do oceny zgodności z wynikami tej analizy.

Wykonana w trakcie procedury prognoza skutków finansowych prognozuje zysk związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie. W opracowanej prognozie skutków finansowych szacunkowo określono, jakimi kosztami inwestycji może zostać obciążony budżet Miasta Leszna w przypadku realizacji ustaleń planu. Podjęto również próbę oszacowania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Bilans całości

| | |
|--|------------------|
| Koszt wykupu gruntów pod drogi | -1 686 350,00 zł |
| Koszt budowy dróg | -9 536 732,00 zł |
| Koszt budowy infrastruktury | -1 015 442,00 zł |
| Przychód z tytułu renty planistycznej | 3 773 043,00 zł |
| przychody z tytułu podatków w persp. 10 lat od wejścia w życie planu | 12 339 584,78 zł |

3 874 103,78 zł

Podsumowanie

Na podstawie powyższej analizy prognozuje się ponad półmilionowy wzrost przychodów związany z wprowadzeniem ustaleń planu w życie, należy mieć jednak na uwadze, że zbycie terenów

w ciągu pięciu lat, czyli w czasie, gdy jest możliwe naliczenie wzrostu wartości nieruchomości będzie bardzo trudne.

Wskazane w opracowaniu koszty i wpływy nie wystąpią natychmiast i skutki finansowe mogą być odczuwalne w dużo szerszej perspektywie czasowej (np. 5-10 lat). Zwraca się uwagę, że wpływ do budżetu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można spodziewać się w terminie do pięciu lat od dnia wejścia ustaleń zmiany w życie. W powyższym bilansie założono pełny wpływ opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W prognozie założono również pełne uzbrojenie terenu, w tym budowę infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, utwardzonych dróg z obustronnym chodnikiem i odwodnieniem powierzchni utwardzonych oraz sieci elektroenergetycznej oraz budowę kładek nad koleją. Są to zadania własne gminy. Część z tych inwestycji nie obciąża bezpośrednio budżetu miasta, a budowa sieci elektroenergetycznej jest realizowana przez spółki skarbu państwa. Nie mniej prognoza skutków finansowych winna przewidywać koszt budowy takiej infrastruktury. Przekazanie budowy infrastruktury spółkom celowym powoduje, że budżet miasta nie jest bezpośrednio obciążony kosztami uzbrojenia terenu.

Prognozowany poziom wydatków i wpływów może być obciążony dużym błędem ze względu na zmienność uwarunkowań w czasie oraz wydarzeń losowych wpływających na sytuację ekonomiczną miasta jak i w kraju. Prognoza ma wskazać finansowe problemy, na które mogą natrafić realizatorzy planu jak i być wskazówką objęcia kierunków polityki finansowania inwestycji.

Reasumując, przedłożony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Leszna, został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowany plan będzie ustalał przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, tym samym regulował przyszłe inwestycje na wskazanym terenie oraz umożliwi zabudowę w sposób zorganizowany i zgodny z ładem przestrzennym. W projektowanym planie określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczono tereny umożliwiające przebudowę układu komunikacyjnego w sposób wynikający z racjonalnego gospodarowania terenem oraz z uwzględnieniem uwag stron posiadających interes faktyczny i prawny do tych terenów.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Adam Kośmider