

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ulicy Antonińskiej w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 VI/81/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.) **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej w Lesznie** zwany dalej „planem”.

2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 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) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;

- 6) **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;
- 7) **układzie kalenicowym** – należy przez to rozumieć lokalizację budynków, w której najwyższa część dachu utworzona na przecięciu połaci dachowych jest równoległa do linii rozgraniczającej z terenem drogi.

### § 3.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U i 2MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U i 6U;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 5) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami 1ZO i 2ZO;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW;
- 8) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D i 10KD-D;
- 9) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami: 1kx, 2kx i 3kx.

### § 4.

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

- 1) w odniesieniu do lokalizacji budynków i wiat ustala się:
  - a) uwzględnienie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
    - wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
    - wysunięcia przed te linie, w granicach danego 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,
  - b) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych w odległości nie mniejszej niż 5 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
  - c) lokalizację wiat w odległości nie mniejszej niż:
    - 5 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
    - 3 m od granicy działki budowlanej;
- 2) ustala się:
  - a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref ogrodów oraz stref zieleni urządzonej, wskazanych na rysunku planu,

- b) układ kalenicowy dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach budowlanych wydzielonych wzdłuż dróg: 1KD-L, 2KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 6KDW, 9KDW i 10KDW, z dopuszczeniem w przypadku działek narożnych, układu kalenicowego tylko wzdłuż dróg publicznych, a w przypadku działek narożnych zlokalizowanych wzdłuż dwóch dróg publicznych, układ kalenicowy wzdłuż jednej wybranej drogi,
  - c) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 20° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą płaską na rąbek stojący w kolorze z palety:
    - czerwonej lub brązowej na terenach: 11MN, 12MN, 17MN i 18MN,
    - czarnej lub grafitowej na terenach niewymienionych w tiret pierwsze;
- 3) dopuszcza się:
- a) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn oraz dla wiat,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - c) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 4) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków pomocniczych i wiat wykonanych z blachy,
  - b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - d) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

## § 5.

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

- 1) nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 3) lokalizację ogrodów w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzonej,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) zakaz lokalizacji wiat garażowych,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów oraz dojazdów;
- 4) lokalizację zieleni urządzonej, w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
  - a) nasadzenia drzew lub krzewów, z uwzględnieniem § 19 pkt 3,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 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) w przypadku lokalizacji na terenach MN/U lub 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;
- 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 stanowiska archeologicznego Leszno st. 26 AZP 64-24/45;
- 2) w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7.

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

- 1) spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych dróg publicznych oraz ciągów pieszych na terenach kx, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią, w tym szpalerami drzew wskazanymi na rysunku planu oraz nasadzeniami drzew lub krzewów w strefach zieleni urządzonej wskazanych na rysunku planu;
- 3) zagospodarowanie zieleni urządzonej na terenie ZP, zgodnie z § 11.

## § 8.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 30% działki budowlanej dla działek budowlanych o powierzchni nie większej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) nie większą niż 25% działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 240 m<sup>2</sup> dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla budynku pomocniczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m, przy czym:
    - na terenach: 11MN, 12MN, 17MN i 18MN - 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem jednej kondygnacji nadziemnej dla części budynku o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy całego budynku,
    - na terenach niewymienionych w tiret pierwsze – do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- a) dla działek budowlanych o powierzchni nie większej niż 800 m<sup>2</sup> oraz na terenach: 11MN, 12MN, 17MN i 18MN od 0,25 do 0,9,
- b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 800 m<sup>2</sup> od 0,2 do 0,75 z uwzględnieniem lit. a;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) na terenach: 1MN, 3MN, 4MN, 10MN, 15MN, 16MN, 20MN i 21MN nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
- b) na terenach: 9MN, 11MN, 13MN, 23MN, 24MN, 25MN i 28MN nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
- c) na terenach: 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 17MN, 18MN, 19MN, 22MN, 26MN i 27MN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy:
- a) na terenach: 11MN, 12MN, 17MN i 18MN dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem nachylenia połaci do 12° dla:
- budynków pomocniczych,
  - jednokondygnacyjnych części budynków mieszkalnych,
- b) na terenach niewymienionych w lit. a, dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 25°, z dopuszczeniem nachylenia połaci do 12° dla:
- budynków pomocniczych,
  - budynków jednokondygnacyjnych,
  - jednokondygnacyjnych części budynków;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 19 pkt 2.

## § 9.

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy:
  - a) na terenie 1MN/U nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 250 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego albo usługowego,
  - b) na terenie 2MN/U nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) dla jednego budynku pomocniczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) teren biologicznie czynny:
  - a) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych, obiektów infrastruktury technicznej lub wiat nie większą niż 4 m;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 0,9, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej:
  - a) na terenie 1MN/U nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2MN/U nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 25°, z dopuszczeniem nachylenia połaci do 12° dla:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) budynków jednokondygnacyjnych;
- 9) dostęp:
  - a) terenu 1MN/U do dróg publicznych, wyłącznie poprzez drogę 12KDW,
  - b) terenu 2MN/U do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogę 18KDW.

## § 10.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie 6U zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - na terenach 1U i 6U – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 m,
    - na terenach: 2U, 3U, 4U i 5U – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m;
  - b) dla budowli nie większą niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach 1U i 6U od 0,1 do 1,6,
  - b) na terenach: 2U, 3U, 4U i 5U od 0,1 do 1,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach: 1U, 3U, i 6U nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 2U, 4U i 5U nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) na terenach: 1U, 3U i 6U do 25°,
  - b) na terenach: 2U, 4U i 5U – dowolny;

10) dostęp bezpośrednio do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 19 pkt 2.

### § 11.

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

- 1) lokalizację skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynku o funkcji gastronomicznej,
  - b) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych, w tym placu zabaw,
  - c) urządzeń rekreacji plenerowej,
  - d) pomnika,
  - e) oświetlenia,
  - f) ciągów pieszych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m, a w przypadku pomnika nie większą niż 8 m od poziomu terenu;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,05;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, z dopuszczeniem nie więcej niż 6 stanowisk postojowych, w przypadku lokalizacji budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a-b;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

### § 12.

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

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych.

### § 13.

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) dostęp do drogi 5KD-L, w tym poprzez drogę 9KDW.

## § 14.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW ustala się:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 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 również z uwagi na uspokojenie ruchu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 15.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) dla terenu KD-G – drogę klasy głównej,
  - b) dla terenów KD-Z – drogi klasy zbiorczej,
  - c) dla terenów KD-L – drogi klasy lokalnej,
  - d) dla terenów KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenie KD-G lokalizację:
  - a) co najmniej jednostronnego chodnika,
  - b) ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 4) na terenach KD-Z:
  - a) lokalizację:
    - chodników po obu stronach jezdni,
    - ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
    - dodatkowej jezdni lub pieszo-jezdni, w strefie wskazanej na rysunku planu,
  - b) dopuszczenie rezygnacji z chodnika:
    - na granicy z terenem wyłączonym z zabudowy,
    - na odcinku z dodatkową jezdnią lub pieszo-jezdnią zlokalizowaną w strefie wskazanej na rysunku planu, wyłącznie w przypadku lokalizacji pieszo-jezdni,
  - c) dopuszczenie rezygnacji ze ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej na odcinku z dodatkową jezdnią lub pieszo-jezdnią zlokalizowaną w strefie wskazanej na rysunku planu,
  - d) dopuszczenie zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 5) na terenach: 1KD-L, 2KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 9KD-L i 10KD-L lokalizację chodników po obu stronach jezdni;



- 6) na terenach: 3KD-L, 4KD-L, 7KD-L, 8KD-L i 11KD-L lokalizację chodników po stronie terenów zabudowy;
- 7) na terenach KD-D lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika;
- 8) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 16.

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

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

## § 17.

**1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustalenia zawarte zostały w § 6.**

**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.**

## § 18.

**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 terenach: 1MN, 3MN, 4MN, 10MN, 15MN, 16MN, 20MN i 21MN nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 9MN, 11MN, 13MN, 23MN, 24MN, 25MN, 28MN i 2MN/U nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach: 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 17MN, 18MN, 19MN, 22MN, 26MN i 27MN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,

- d) na terenie 1MN/U nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach: 2U, 4U i 5U nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenach: 1U, 3U i 6U nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
- a) na terenach MN i MN/U nie mniejszą niż 20 m,
  - b) na terenach U nie mniejszą niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 85° do 95°.

## § 19.

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

- 1) na terenach: ZO, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW i kx zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz bezpośredniego dostępu dla samochodów terenów MN i 2U do dróg 1KD-Z i 2KD-Z, z wyjątkiem dostępu poprzez dodatkową jezdnię lub pieszo-jezdnę ustaloną w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu istniejącego i planowanego kolektora kanalizacji deszczowej;
- 4) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 6) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 20.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ul. Antonińską oraz Aleje Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b oraz z zastrzeżeniem § 11 pkt 8;
- 4) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> 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.

## § 21.

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) 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 linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

## § 22.

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

## § 23.

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

## § 24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

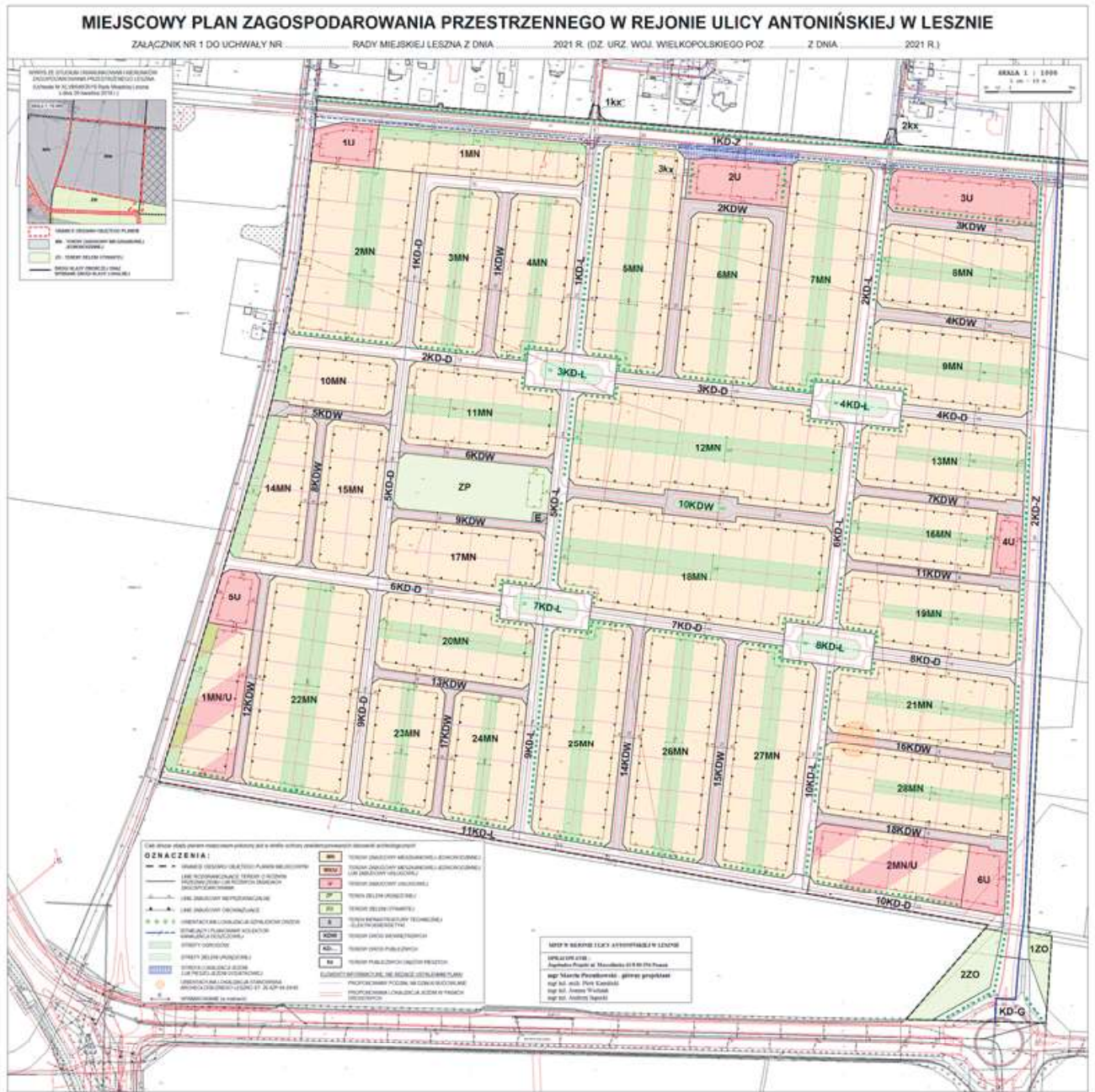
## § 25.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Tomasz Malepszy**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia.....2021 r.



Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna  
  
**Tomasz Malepszy**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulicy Antonińskiej w Lesznie**

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

**§ 1**

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne

**1. Uwaga dotyczy** zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 17MN na działki nie mniejsze niż 700 m<sup>2</sup>.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Uwaga wycofana przez wnioskodawcę pismem z dnia 3 lutego 2021 r.

**2. Uwaga dotyczy** przeniesienia terenu drogi wewnętrznej 9KDW z działki prywatnej nr 458/2 na działkę nr 458/1 należącą do Miasta.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Uwaga wycofana przez wnioskodawcę pismem z dnia 3 lutego 2021 r.

**3. Uwaga dotyczy** zmiany lokalizacji drogi wewnętrznej 9KDW, zgodnie z załączoną koncepcją.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Droga wewnętrzna 9KDW została wyznaczona prawie w całości na działce należącej do składającego uwagę (tylko dwa niewielkie fragmenty ściąg narożnych znajdują się na działce miejskiej) i ma służyć przede wszystkim obsłudze komunikacyjnej nowych działek budowlanych, które dzięki ustaleniom planu miejscowego mogą powstać na terenie 17MN tj. na działce należącej do składającego uwagę. Zatem droga ta stanowi wartość dodaną dla istniejącej działki nr 458/2 należącej do wnioskodawcy. Ponadto droga 9KDW stanowić będzie bufor pomiędzy nowym terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17MN, a jedynym na

nowym osiedlu terenem zieleni urządzonej ZP, zaplanowanym na działce miejskiej. Proponowane w załączniku do uwagi rozwiązanie jest niekorzystne z przestrzennego punktu widzenia, gdyż nowy teren zieleni urządzonej stykałby się bezpośrednio z nowymi działkami budowlanymi na terenie 17MN, co w przyszłości mogłoby prowadzić do konfliktów między mieszkańcami terenu 17MN, a użytkownikami terenu ZP.

## § 2

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**1. Uwaga dotyczy** zmiany przeznaczenia terenu zabudowy usługowej 3U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U i zabudowy usługowej U oraz przeniesienie odpowiednio zapisów z terenu 2MN/U i 6U.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Należy podkreślić, że przeznaczenie wnioskowanej części działki nr 465/2 na teren zabudowy usługowej 3U, w takim kształcie, w jakim projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wynikał wprost z prośby właściciela działki o zmianę przeznaczenia z MN/U właśnie na U, czyli z takiego przeznaczenia, o jakie wnioskuje z powrotem w uwadze. Istotny jest fakt, że teren 3U zlokalizowany został u zbiegu dwóch ulic klasy zbiorczej, które w przyszłości stanowiąc będą drogi o znacznym natężeniu ruchu, dlatego lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż tej klasy dróg jest niewskazana z przestrzennego punktu widzenia.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że cała działka nr 465/2 należąca do składającego uwagę ma powierzchnię ponad 2,5 ha i w analizowanym projekcie planu przeznaczona została pod dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN i 9MN), na których będzie można wydzielić 20 nowych działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe oraz teren zabudowy usługowej 3U, gdzie można wydzielić 4 nowe działki inwestycyjne. Zatem jednoznacznie można stwierdzić, że plan miejscowy pozwoli zrealizować właścicielowi działki 465/2 jego zamiary inwestycyjne wyrażone w uwadze na własnej działce, bez zmiany przeznaczenia terenu 3U.

**2. Uwaga dotyczy** zmiany kąta nachylenia połaci dachowych na terenach 8MN i 9MN, dopuszczając nachylenie połaci od 35° do 45° oraz zwiększenia wysokości zabudowy o około 2 m.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Na obszarze objętym planem miejscowym powstanie zupełnie nowe osiedle mieszkaniowe, zajmujące powierzchnię prawie 40 ha. Koncepcję zapisaną w ustaleniach

planu należy czytać całościowo, gdyż tylko w taki sposób zachowany zostanie ustalony planem ład przestrzenny, wyrażony m.in. w wyznaczonych liniach zabudowy, wysokości budynków, kątach nachylenia połaci dachowych i kolorystyce dachów. Z tego względu nie można patrzeć na całościowy porządek przestrzenny pod kątem jedynie własnego terenu czy działki. Osiedle zostało zaplanowane w taki sposób, żeby najwyższe budynki i największe kąty nachylenia połaci dachowych mogły znaleźć się w centrum założenia tj. na terenach: 11MN, 12MN, 17MN i 18MN. Na obrzeżach nowego osiedla zarówno wysokości, jak i kąty nachylenia dachu mają być niższe. Z tego też względu dopuszczono tu również zabudowę jednokondygnacyjną o dachach płaskich.

Ponadto składający uwagę wnosi o podniesienie wysokości na terenach 8MN i 9MN o 2 m, co w przypadku zwiększenia kąta nachylenia połaci dachowych do wnioskowanego wiązać się będzie z możliwością realizacji dodatkowej kondygnacji w poddaszu użytkowym, a powyższe rozwiązania zdecydowanie zaburzają zaplanowany ład przestrzenny nowego osiedla.

**PRZEWODNICĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Tomasz Malepszy*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia.....2021 r.

**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, 2kx i 3kx – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 2) KD-G – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 3) 1KD-Z i 2KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 4) 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L i 11KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 5) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D i 10KD-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 cywilnoprawnym 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 dla planu**

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

**w sprawie** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej w Lesznie ma na celu racjonalne zaplanowanie nowego osiedla mieszkaniowego w północnej części Leszna.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 39,5 ha i położony jest w północnej części miasta Leszna, pomiędzy nieczynną linią kolejową a rowem melioracyjnym (Rów SA-2), wzdłuż ul. Antonińskiej.

Planem objęto tereny niezainwestowane i niezabudowane, zajęte przez użytkowane pola uprawne. Północną granicę planu stanowi fragment nieczynnych torów PKP, a wschodnią gruntowa droga (ul. Antonińska).

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr VI/81/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej w Lesznie. Dla terenu opracowania nie obowiązywał dotąd żaden plan miejscowy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach oznacza przedmiotowy obszar prawie w całości jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, zieleni, sportu i rekreacji, a także komunikacji i infrastruktury technicznej. Jedyne niewielki południowo-wschodni fragment opracowania wskazany został jako teren zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Studium wskazuje również w tym rejonie elementy podstawowego układu komunikacyjnego tj. trzy drogi klasy zbiorczej.

Biorąc pod uwagę politykę przestrzenną miasta wyrażoną w Studium, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej (MN), które pozwalają na wydzielenie ponad 320 działek budowlanych. Zabudowę

mieszkaniową uzupełniono o kilka, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nowego osiedla mieszkaniowego, terenów zabudowy usługowej (U) zlokalizowanych wzdłuż dróg klasy zbiorczej. Ponadto, w centralnej części planu, na działce miejskiej, wyznaczono teren zieleni urządzonej (ZP). Dodatkowo, główne ciągi komunikacyjne wzbogacone zostały o szpalery lub aleje drzew oraz centralne place z zielenią. W celu wykształcenia charakterystycznych miejsc w przestrzeni osiedla, w centralnej części planu i wokół terenu ZP nakazano lokalizację budynków 2-kondygnacyjnych o dachach stromych w kolorze czerwonym lub brązowym, a na pozostałych terenach dopuszczono zabudowę jednokondygnacyjną o mniejszym nachyleniu połaci dachowych w kolorze grafitowym lub czarnym. Również dla podkreślenia wjazdu w nowe osiedle mieszkaniowe na terenach 1U i 6U ustalono zabudowę usługową, dla której dopuszczono wysokość do 3 kondygnacji. Z kolei dla podkreślenia szkieletu układu komunikacyjnego, stanowiącego jednocześnie główne wjazdy w osiedle, wzdłuż wybranych dróg publicznych ustalono układ kalenicowy budynków mieszkalnych oraz nakazano nasadzenia szpalerów drzew

Ustalenia planu stanowią uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w przedmiotowym fragmencie Leszna. Uwzględniono tym samym efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne, wynikające z możliwości wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz dostęp do infrastruktury drogowej. Docelowa, maksymalna chłonność (liczba mieszkańców) nowego osiedla mieszkaniowego oszacowana została na około 1370 osób.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez: zaplanowanie wyłącznie zabudowy niskiej o ściśle sprecyzowanych 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 zostały podkreślone szpalerami drzew oraz centralnymi wyspami zieleni, a w kwartałach zabudowy mieszkaniowej wskazano obligatoryjne strefy ogrodów. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez

zaplanowanie nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych, mających obsługiwać nowe kwartały zabudowy.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. teren zieleni urządzonej ZP, nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych, strefy ogrodów na terenach MN i MN/U, 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, zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, 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.

Należy podkreślić, że teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych i leśnych, które wymagałyby zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Cały obszar położony jest również poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie lokalizacji zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego oraz objęcie całego obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustalono zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego (w tym publicznych ciągów pieszych), 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. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.

- 5) Na obszarze opracowania zdecydowanie dominują grunty należące do osób fizycznych. Z tego względu koncepcja zagospodarowania ustalona w planie miejscowym jest bardzo ortogonalna, przez co szanuje i uwzględnia istniejące podziały geodezyjne i własnościowe obszaru. Jedynie część działek drogowych jest własnością miasta lub Skarbu Państwa.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, zatem uznaje się, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy. Ponadto w planie, w zakresie celów publicznych służących interesowi ogółu mieszkańców wyznaczono teren zieleni urządzonej (ZP) oraz wyznaczono nowy układ komunikacyjny, umożliwiający obsługę transportem publicznym. Zabezpieczono również funkcjonowanie istniejących i planowanych magistralnych sieci infrastruktury technicznej oraz uwzględniono wytyczne „Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zagospodarowania terenów, nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącego i planowanego kolektora kanalizacji deszczowej. Wyznaczono także teren pod nową stację transformatorową (E), w celu zaopatrzenia w prąd nowej zabudowy mieszkaniowej.

- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - c) zorganizowanie w dniu 2 lutego 2021 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę 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 kilka pism z wnioskami od właścicieli działek położonych w granicach planu. Wnioski te dotyczyły umożliwienia zabudowy na gruntach rolnych. W trakcie opracowania projektu planu Prezydent uwzględnił częściowo ww. wnioski umożliwiając realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na sprawiedliwy podział funkcji między poszczególnych właścicieli, plan zakłada wyłącznie zabudowę wolno stojącą. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Obszar objęty planem został wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, który stanowi integralną część analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna. Program zawarty jest w załączniku nr 2 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 wieloletnich celów określonych w trybie art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu wpłynie znacząco na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie strat około 22 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Koszty dla miasta związane będą przede wszystkim z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz budową tych dróg, a także z urządzeniem zieleni. Zysk dla miasta wynikać będzie natomiast głównie ze sprzedaży gruntów miejskich, wzrostu podatku od nieruchomości oraz od powierzchni użytkowej nowych budynków, ale potencjalnie również z renty planistycznej oraz opłat adiacenckich. W tym miejscu należy podkreślić, że niniejszy plan określa sposób zagospodarowania terenów oraz stwarza warunki dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, zgodnego z zasadami ładu przestrzennego, a są to korzyści, których nie można wycenić w sposób jednoznaczny, dlatego podjęcie działań planistycznych na przedmiotowym terenie, mimo znacznych kosztów dla miasta, uznaje się za zasadne.

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.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 8 marca 2021 r. wpłynęły 3 pisma od osób fizycznych, zawierające łącznie 5 uwag, przy czym jeden ze składających uwagę odrębnym pismem wycofał 2 złożone przez siebie uwagi. Pozostałe uwagi dotyczyły innego przebiegu drogi wewnętrznej na działce nr 458/2 oraz zmiany przeznaczenia i geometrii dachów na części działki nr 465/2. Ze względu na przyjęte w planie założenia dla całego nowego osiedla mieszkaniowego, Prezydent Miasta Leszna, ważąc interes publiczny i interesy prywatne, uznał 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 ulicy Antonińskiej w Lesznie pozwoli na sformułowanie dla tego obszaru szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, umożliwiających realizację nowego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części Leszna, stwarzając jednocześnie podstawę prawną do wydania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

**I Z-CA PREZYDENTA  
MIASTA LESZNA**

*Adam Mytych*