

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2022
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Towarowej i Śniadeckich w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Towarowej i Śniadeckich w Lesznie ma na celu stworzenie podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią Leszna w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 3,1 ha i położony jest w centralnej części Leszna. Teren ograniczają: od północy – ul. Towarową, od wschodu ul. Śniadeckich, od południa – granica terenu Powiatowego Urzędu Pracy, a od zachodu – torami kolejowymi relacji Wrocław – Poznań. Jest to teren w większości zainwestowany i zabudowany. Występuje tutaj niska zabudowa mieszkalno-usługowa. W południowej części zlokalizowany jest dwukondygnacyjny budynek Powiatowego Urzędu Pracy w Lesznie. Pomiędzy torami kolejowymi a ul. Towarową, na terenie należącym do PKP występuje zdegradowana, stanowiąca pustostan zabudowa usługowo-magazynowa. W tym rejonie, przy torach istnieje również noclegownia dla bezdomnych mężczyzn.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr VII/93/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Towarowej i Śniadeckich w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi częściową „zmianę” obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/247/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie centrum Leszna – część A (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 01.06.2012 r. poz. 2446), w którym analizowany obszar przeznaczono na tereny zabudowy usługowej oraz usługowo-produkcyjnej. Dla pozostałej części terenu, na zachód od ul. Towarowej, nie obowiązują ustalenia żadnego planu.

Do planu przystąpiono, ze względu na nowe uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne. Potrzeby rozwojowe tego fragmentu miasta wymagają weryfikacji zapisów planistycznych i rozszerzenia przeznaczenia o funkcję mieszkaniową. Nowe ustalenia poprawią możliwości prawidłowego zagospodarowania i wykorzystania terenu. Zmiana planu pozwoli również na dostosowanie zapisów planistycznych do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze rewitalizacji miasta Leszna. Koncepcja rewitalizacji centrum Leszna zakłada stworzenie zrównoważonego rozwoju obszaru centrum z wykorzystaniem terenów pokolejowych. Ich zagospodarowanie jest warunkiem koniecznym do rewitalizacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej miasta. Tereny pokolejowe, ze względu na swoje atrakcyjne ułożenie, są zasobem w planach ożywienia gospodarczego miasta oraz stanowią rezerwę terenu niezbędną do rozwiązania niektórych problemów społecznych miasta, w tym braku mieszkań komunalnych. Na tych terenach możliwe jest zastosowanie koncepcji miksu społecznego, czyli mechanizmu zapewniającego zrównoważenie cech społeczności zamieszkującej omawiany obszar poprzez wdrożenie oferty mieszkań o różnym standardzie. Ponadto konieczne jest skomunikowanie tych terenów z centrum miasta.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, która w kierunkach oznacza cały przedmiotowy obszar jako teren zabudowy usługowej (U) położony w centrum miasta, w granicach obszaru zdegradowanego, na którym dopuszcza się również lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (MW/U) i tereny zabudowy usługowej (U), uzupełnione o nowy teren zieleni urządzonej (ZP) oraz istniejące i planowane drogi (KD-D) i ciągi piesze (kx). Istotnym, nowym elementem komunikacyjnym wyznaczonym w przedmiotowym planie jest ciąg pieszy, który docelowo ma być częścią bezkolizyjnego połączenia z obszarem Leszna położonym po drugiej stronie torów kolejowych i łączyć się z ul. S. Okrzei. Planowane przeznaczenie stanowi zatem kontynuację i uzupełnienie obecnego zagospodarowania obszaru objętego planem.

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, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania, jego sąsiedztwo oraz położenie w centrum miasta. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zachowanie drzew na terenie 1MW/U między nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem 1KD-D, 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 i przemysłowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zakaz lokalizacji większości przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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.
Obszar objęty planem położony jest poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w planie miejscowym poprzez ustalenie odpowiedniego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w strefie ochrony krajobrazu założenia

urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków, obejmującej cały obszar planu. Ponadto, w planie wyznaczono budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków – chronione planem, dla których ustalono szczegółowe zasady rozbudowy i przebudowy. Powyższe zapisy przyczynią się do ochrony historycznych elementów i walorów zabytkowych obszaru opracowania.

- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników, dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, łączących tereny mieszkalno-usługowe 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) Większość działek budowlanych terenu objętego planem jest własnością prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez utrzymanie i kontynuację funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz optymalne wykorzystanie zdegradowanych terenów pokolejowych na zachód od ul. Towarowej.
- 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 przede wszystkim poprzez zachowanie i poszerzenie istniejących oraz wyznaczenie nowych publicznych szlaków komunikacyjnych, w szczególności ciągów pieszych od torów kolejowych w kierunku siedziby Urzędu Miasta Leszna, a także poprzez wyznaczenie w centralnej części nowego terenu zieleni urządzonej (skweru).
- 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 zabudowy

i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

- 9) Podczas prac projektowych 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), obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie w dniu 10 lutego 2022 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. Ponadto obszar opracowania jest w większości zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się z istniejących wodociągów zlokalizowanych w otaczających drogach publicznych.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie wniosków do planu, w taki sposób aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie odbiegały od otaczającej struktury przestrzennej i nie stały z nią w kolizji. Ponadto, w trosce o interes publiczny, w planie miejscowym wyznaczono nowe publiczne ciągi piesze, mające docelowo łączyć ul. S. Okrzei z Urzędem Miasta Leszna oraz nowy skwer publiczny na terenie ZP.

Podczas zbierania wniosków do planu wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Rozwiązania ustalone w planie miejscowym zapewniają przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Otaczające drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo, w celu ułatwienia przejść i przejazdów rowerowych pomiędzy otaczającymi ulicami a istniejącą i planowaną zabudową mieszkalno-usługową, w planie miejscowym wyznaczono nowe publiczne ciągi piesze (kx) oraz nową drogę dojazdową (2KD-D).

Ponadto należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Towarowej i Śniadeckich w Lesznie nie narusza ustaleń wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, zatwierdzonej uchwałą 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.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu nieznacznie wpłynie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie strat około 600 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Koszty dla miasta wynikać mogą przede wszystkim z wykupu terenów pod drogi publiczne i zieleń urządzoną oraz z budowy tych dróg i urządzenia zieleni.

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

Obecnie projekt planu znajduje się na etapie wyłożenia do publicznego wglądu.

Ponadto należy wytłumaczyć, że załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zamieszczenie w zbiorze rysunku dokumentu w postaci rastra z nadaną georeferencją będzie informowało o przeznaczeniu potencjalnego terenu inwestycyjnego oraz jego otoczenia, co w powiązaniu z odwołaniem do treści dokumentu (przez łącze internetowe), pozwoli uzupełnić krajową infrastrukturę informacji przestrzennej o zbiory danych niezbędne w szeregu procesów zarządczych i rozwojowych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Towarowej i Śniadeckich w Lesznie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

**I Z-CA PREZYDENTA
MIASTA LESZNA**

Adam Mytych