

PROJEKT

DRUK NR ...

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) **Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:**

§ 1.

1. W związku z uchwałą 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 oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” (Uchwała Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.), **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Towarowej i Śniadeckich 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 ulic: Towarowej i Śniadeckich w Lesznie, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze zmiany „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.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;

- 3) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć grupy od 2 do 10 stanowisk postojowych dla samochodów, gdzie każda grupa przedzielona jest nie mniej niż 20 m² powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami lub krzewami o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 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.

§ 3.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1kx i 2kx;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KD-D i 2KD-D.

§ 4.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu:
 - a) części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - c) kondygnacji podziemnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) na terenach MW/U i 2U lokalizację zabudowy śródmiejskiej,
 - b) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) zachowanie lub przebudowę budynków lub lokali o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - d) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
 - e) zachowanie, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków lub lokali zlokalizowanych na istniejących zabudowanych działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem,
 - f) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,

- g) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - h) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - i) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) budynków blaszanych,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem ogródków gastronomicznych dopuszczonych na terenach 1MW/U i 2U;
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 5.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) lokalizację zieleni urządzonej, w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) na terenach MW/U lub U, w przypadku lokalizacji:
 - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 4) na terenach 1MW/U i 2U, od strony terenu kolejowego, zlokalizowanego poza granicą planu, nakaz stosowania zasad akustyki budowlanej lub architektonicznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 5) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 6) zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 7) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w strefie ochrony krajobrazu założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r., obejmującej cały obszar planu, ustala się kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenów, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, ochronę poprzez:
 - a) zachowanie lub odtworzenie bryły historycznego budynku, jego detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów,

- b) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej,
- c) dopuszczenie rozbudowy we współczesnych formach architektonicznych w nawiązaniu do gabarytów i podziałów architektonicznych rozbudowywanego budynku,
- d) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji budynków z dekoracją architektoniczną,
- e) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachowego.

§ 7.

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

- 1) spójny charakter zagospodarowania terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych na terenach kx, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) na terenie 1KD-D zachowanie i ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności ich wycinki nakaz nasadzenia nowych drzew w granicach terenu;
- 3) zagospodarowanie terenu ZP, zgodnie z ustaleniami §13.

§ 8.

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - b) ciągu pieszego na kierunku, zgodnym z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garażu wielopoziomowego,
 - b) ogródków gastronomicznych,
 - c) kładki dla pieszych lub rowerzystów,
 - d) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingu w zieleni;
- 3) zachowanie drzew między nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem 1KD-D;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla garażu wielopoziomowego – do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,4, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) dostęp dla samochodów do drogi 1KD-D.

§ 9.

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 2MW/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 2,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 880 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, z dopuszczeniem poprzez teren 2kx.

§ 10.

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 2,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) krycie dachów budynków dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 lit. e;
- 9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych – ul. Śniadeckich lub ul. Towarowej, zlokalizowanych poza planem, z dopuszczeniem poprzez teren 2kx.

§ 11.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) w strefie zieleni urządzonej, wskazanej na rysunku planu:
 - a) nasadzenia drzew i krzewów,
 - b) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych dla samochodów oraz dojazdów;

- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,2, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 12.

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ogródków gastronomicznych,
 - b) kładki dla pieszych lub rowerzystów;
- 3) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych na elewacji budynku zlokalizowanego od strony terenu ZP;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,2, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) dostęp dla samochodów do drogi 1KD-D.

§ 13.

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 ciągu pieszego lub rowerowego, w tym w formie kładki;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp dla samochodów do drogi 1KD-D.

§ 14.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację chodnika;
- 3) dopuszczenie:
 - a) zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową,
 - b) lokalizacji ścieżki rowerowej,
 - c) lokalizacji oświetlenia,
 - d) nasadzeń drzew;
 - e) na terenie 1kx lokalizacji obiektów inżynierskich,
 - f) zamiany chodnika na części terenu 2kx na pieszo-jezdnię;
- 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 dla samochodów.

§ 15.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogi klasy dojazdowej;
- 3) lokalizację:
 - a) na terenie 1KD-D co najmniej jednostronnego chodnika,
 - b) na terenie 2KD-D pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i chodnik;
- 4) zagospodarowanie i parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 16.

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.

§ 17.

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) powierzchnie działek budowlanych:
 - a) na terenie 1MW/U nie mniejszą niż 4000 m²,
 - b) na terenach 2MW/U i 3MW/U nie mniejszą niż 880 m²,
 - c) na terenach U nie mniejszą niż 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenie 1MW/U nie mniejszą niż 50 m,
 - b) na terenach 2MW/U i 3MW/U nie mniejszą niż 18 m,
 - c) na terenach U nie mniejszą niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 18.

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

- 1) na terenach: ZP, KD-D i kx zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów naturalnych i urządzeń, wynikających z położenia części obszaru objętego planem wskazanej na rysunku planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów 1MW/U, 1kx i 2U ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, zlokalizowanego poza planem;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta oraz inwestycji dopuszczonych planem;
- 6) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 19.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ul. Towarową i ul. Śniadeckich;
- 2) na terenach dróg publicznych dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b;
- 4) w przypadku lokalizacji nowych budynków lub zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali, zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 5) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 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.

§ 20.

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;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 8;
- 7) lokalizację linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 21.

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

§ 22.

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

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

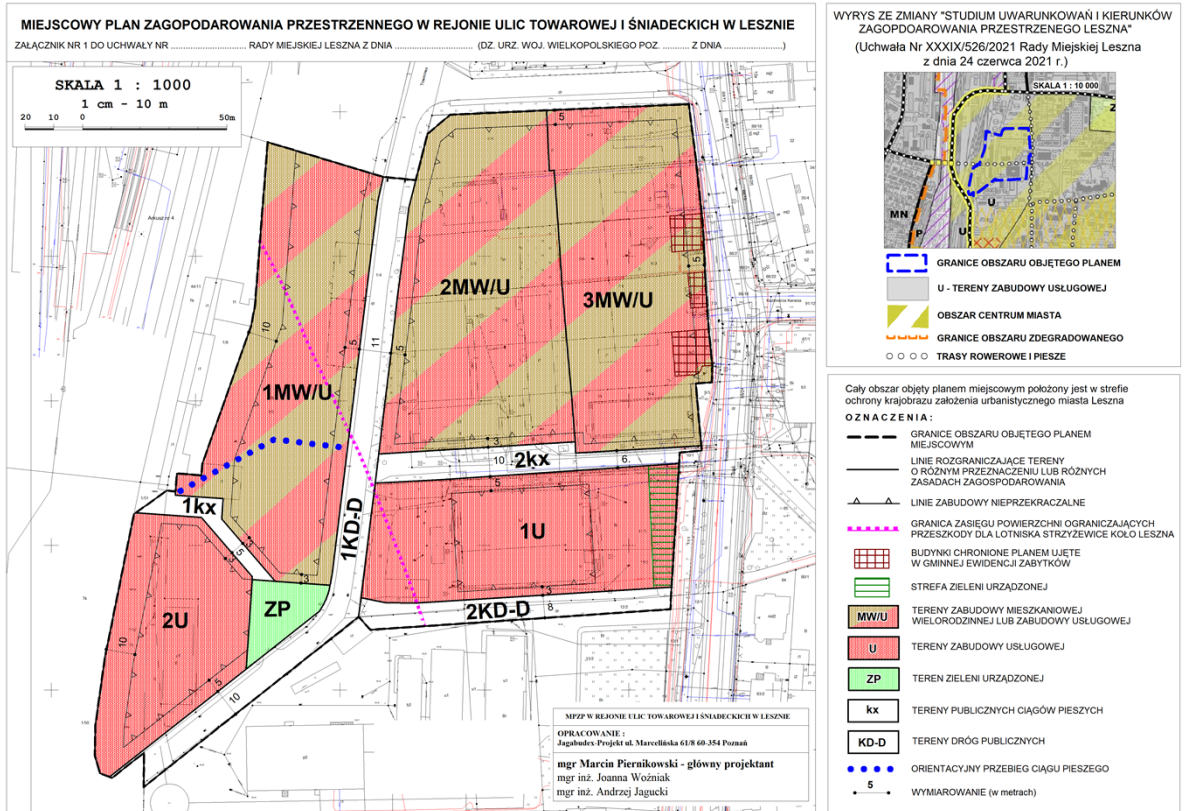
§ 24.

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.....2022 r.



Przewodniczący Rady
 Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Towarowej i Śniadeckich 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Towarowej i Śniadeckich w Lesznie nie została wniesiona żadna uwaga.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2022 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

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

- 1) 1kx i 2kx – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 2) 1KD-D i 2KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 2.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych przewidzianych w planie, a także związane z nimi wykupy terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
- 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 w mieście oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3.

Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,

- e) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Leszna
z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne utworzone dla planu

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 ograniczony: od północy – ul. Towarową, od wschodu ul. Śniadeckich, od południa – granicą 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 swoją atrakcyjną lokalizację, 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.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 31 marca 2022 r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Prezydent, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Leszna projekt uchwały wraz z załącznikami.

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