

UCHWAŁA NR ...../...../2022

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia .....2022 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych 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, ze zm.) 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 XXXIX/527/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych 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: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych 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: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 2000 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

Ilekroć 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) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 3) **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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U i 8P/U;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczone symbolami 1P/U/UC i 2P/U/UC;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 4) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem UC/U;
- 5) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem K;
- 6) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony symbolem G;
- 7) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacji, oznaczony symbolem T;
- 8) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-GP, 1KD-G, 2KD-G, KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D;
- 10) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem kx;
- 11) teren kolei, oznaczony symbolem kk.

### § 4

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

- 1) ustala się lokalizację budynków lub wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie:
  - a) części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
  - b) budynków o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 3 m, związanych z obsługą wjazdu,
  - c) stacji transformatorowych,
  - d) schodów, ramp lub pochylni w granicach danego terenu,
  - e) kondygnacji podziemnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków lub wiat w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - b) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenu ZL,

- c) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- d) zachowanie lub przebudowę budynków lub budowli o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- e) zachowanie, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy innych niż ustalone planem,
- f) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
- g) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
- h) korekty granic istniejących działek budowlanych, niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, służące poprawie ich warunków zagospodarowania.

## § 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 3) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie 1U, w przypadku lokalizacji:
  - a) szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - c) szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach.

## § 6

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

- 1) na rysunku planu, na terenach 7P/U i K wskazano orientacyjną lokalizację stanowisk archeologicznych Leszno stan. 50 AZP 65-24/49 oraz Leszno stan. 51 AZP 65-24/50;
- 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) nasadzenia szpalerów drzew w pasach drogowych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu, z uwzględnieniem zjazdów na działki budowlane oraz istniejących sieci infrastruktury technicznej;

- 2) spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych dróg publicznych oraz ciągu pieszego na terenie kx, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni i oświetlenia;
- 3) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną.

## § 8

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

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów magazynowych i składów,
  - b) garaży,
  - c) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
  - d) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - f) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – do 16 m, przy czym dla magazynów wysokiego składowania – do 20 m;
  - b) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych – do 25 m,
  - c) wiat i tymczasowych obiektów budowlanych – do 6 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu:
  - a) na terenach 1P/U i 3P/U nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 8P/U nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 7P/U nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, przy czym dla terenu 8P/U zakaz bezpośredniego dostępu do drogi KD-GP.

## § 9

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

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów magazynowych i składów,

- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) garaży,
  - d) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
  - e) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
  - f) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - g) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków – do 16 m, przy czym dla magazynów wysokiego składowania – do 20 m,
    - b) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych – do 25 m,
    - c) wiat i tymczasowych obiektów budowlanych – do 6 m;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;
  - 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu:
    - a) na terenie 1P/U/UC nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) na terenie 2P/U/UC nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
  - 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
  - 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 10

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy:
  - a) na terenie 1U nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie 2U nie większą niż 33% powierzchni działki budowlanej
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – do 16 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budowli – do 6 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu:
  - a) na terenie 1U od 0,1 do 2,4,
  - b) na terenie 2U od 0,1 do 1,5;

- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydziałeń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dostęp:
  - a) terenu 1U do przyległych dróg publicznych,
  - b) terenu 2U poprzez teren UC/U, istniejącymi zjazdami z drogi 2KD-G do terenu UC/U.

## § 11

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

- 1) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub obiektów usługowych;
- 2) nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu, z uwzględnieniem zjazdów oraz istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garaży wielokondygnacyjnych,
  - b) wiat rowerowych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – nie większą niż 16 m,
  - b) dla budowli – nie większą niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydziałeń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, przy czym do drogi 2KD-G wyłącznie istniejącymi zjazdami.

## § 12

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

- 1) lokalizację zbiorników retencyjno-infiltracyjnych z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do 4 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,3;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 7) dostęp do drogi 4KD-L.

### § 13

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

- 1) lokalizację stacji redukcyjnej gazu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących, w tym budynków biurowych lub gospodarczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 8 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,0;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 8) dostęp do drogi KD-Z.

### § 14

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

- 1) lokalizację instalacji radiokomunikacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków związanych z infrastrukturą techniczną,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych – do 3 m,
  - b) dla budowli – do 49 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 0,15;
- 7) dowolną geometrię dachu;
- 8) dostęp do drogi 8KD-D.

### § 15

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

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

### § 16

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) dla terenu KD-GP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) dla terenów KD-G – drogi klasy głównej,
  - c) dla terenu KD-Z – droga klasy zbiorczej,
  - d) dla terenów KD-L – drogi klasy lokalnej,
  - e) dla terenów KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenie KD-GP:
  - a) lokalizację elementów pasa drogowego,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) na terenie 1KD-G:
  - a) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego ul. Okrężnej,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) na terenie 2KD-G:
  - a) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego Al. Konstytucji 3 Maja,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) na terenie KD-Z lokalizację elementów pasa drogowego, w tym chodników po obu stronach jezdni, z dopuszczeniem:
  - a) zamiany chodników na ścieżki pieszo-rowerowe,
  - b) rezygnacji z chodnika na odcinku wzdłuż terenu ZL;
- 7) na terenach: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 4KD-L lokalizację elementów pasa drogowego, w tym:
  - a) lokalizację co najmniej jednostronnych chodników, z dopuszczeniem zamiany na ścieżki pieszo-rowerowe,
  - b) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 8) na terenach: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D lokalizację elementów pasa drogowego, w tym:
  - a) na terenach: 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D lokalizację co najmniej jednostronnych chodników,
  - b) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 9) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

## § 17

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

- 1) lokalizację chodnika;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 3) dopuszczenie:



- a) zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową,
  - b) lokalizacji oświetlenia;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## **§ 18**

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem kk dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury kolejowej lub drogowej.**

## **§ 19**

**1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:**

- 1) zagospodarowanie terenu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo, którego granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały.

**2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.**

## **§ 20**

**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:
  - a) na terenach: 1U, 2U i T nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>
  - b) na terenie 2P/U/UC nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach 1P/U i 3P/U nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach: 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 8P/U nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach: 7P/U, 1P/U/UC, UC/U i G nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenie K nie mniejszą niż 40000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

## **§ 21**

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

- 1) na terenach: ZL, KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D i kx zakaz lokalizacji budynków;

- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej;
- 3) strefę ochronną od urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 4) w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- 5) w strefie wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 8P/U ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa lasu na terenie ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
  - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - c) lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - d) lokalizacji szkół, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej lub szpitali, z wyjątkiem terenu 1U,
  - e) prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

## § 22

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez ul. Okrężną, Al. Konstytucji 3 Maja, ul. 17 Stycznia oraz ul. Meliorantów;
- 2) na terenach dróg publicznych oraz na terenie kk dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich lub kolejowych obiektów inżynierskich;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych lub magazynach,
  - 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;
- 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;

- 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.

### § 23

**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 przemysłowych lub bytowych 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 4;
- 8) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

### § 24

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

### § 25

1. **W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji**, na terenach 8P/U i T wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla obszaru wymagającego przekształceń, oznaczonego na rysunku planu ustala się:
  - 1) przekształcenie w kierunku produkcyjnym lub usługowym;
  - 2) w przypadku lokalizacji budynków, oczyszczenie gleby i ziemi z nasypów niekontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) parametry i wskaźniki zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

### § 26

1. **Na rysunku planu, na terenie kk wskazano granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.**
2. Dla terenów zamkniętych, o których mowa w ust. 1 nie ustalono stref ochronnych.

### § 27

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

### § 28

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

**§ 29**

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Tomasz Malepszy*