

**UCHWAŁA NR/...../2022
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia2022 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów 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 uchwala, co następuje:**

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr XXXIX/528/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów 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.), **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów 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 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych w Lesznie, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 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

Ilekrót 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 i 3P/U;
- 2) teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwa, z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem C/P;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-G, KD-Z i KD-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 schodów, ramp lub pochylni;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie lub przebudowę budynków lub budowli o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) 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,
 - c) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - d) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią 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.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 7

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

- 1) spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych dróg publicznych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) 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 i 3P/U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) magazynów i składów,
 - b) garaży,
 - c) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - d) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - e) obiektów budowlanych lub urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z wytwarzaniem energii cieplnej, elektrycznej lub chłodu,
 - f) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - g) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) do 25 m, przy czym dla budynków nie większą niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) kominów lub masztów – do 49 m, liczoną, w przypadku lokalizacji ich na budynku, wraz z tym budynkiem;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,5;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach 1P/U i 3P/U nie mniejszą niż 4000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia lub dojazdu,
 - b) na terenie 2P/U – dowolną;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dostęp dla samochodów:
 - a) terenu 1P/U do drogi KD-D lub do drogi KD-Z, w tym poprzez drogę KDW,

- b) terenu 2P/U do drogi KD-D lub do drogi KD-Z poprzez teren C/P i drogę KDW,
- c) terenu 3P/U do drogi KD-Z poprzez drogę KDW lub poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu.

§ 9

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

- 1) lokalizację obiektów budowlanych lub urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z wytwarzaniem energii cieplnej, elektrycznej lub chłodu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) magazynów i składów, w tym magazynów energii,
 - c) budynków administracyjno-socjalnych,
 - d) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - e) instalacji fotowoltaicznych lub instalacji produkujących energię cieplną lub elektryczną z biomasy, wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - f) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - g) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) do 25 m, przy czym dla budynków nie większą niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) kominów lub masztów – do 49 m, liczoną, w przypadku lokalizacji ich na budynku, wraz z tym budynkiem;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu lub dojazdy;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dostęp dla samochodów do drogi KD-Z poprzez drogę KDW lub poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu.

§ 10

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

- 1) lokalizację skweru lub zielenca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) oświetlenia;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;

- 5) dostęp do drogi KD-D.

§ 11

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni, chodnika lub ścieżki rowerowej,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 12

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu KD-G – droga klasy głównej,
 - b) dla terenu KD-Z – droga klasy zbiorczej,
 - c) dla terenu KD-D – droga klasy dojazdowej;
- 3) na terenie KD-G:
 - a) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika,
 - b) dopuszczenie:
 - rezygnacji z chodnika na odcinku graniczącym z terenem ZP,
 - zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 4) na terenie KD-Z lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem jego zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 5) na terenie KD-D lokalizację chodnika po stronie terenu 1P/U;
- 6) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 13

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

- 1) zagospodarowanie terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, 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 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, w granicach którego 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.

§ 14

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 P/U nie mniejszą niż 4000 m²,
 - b) na terenie C/P nie mniejszą niż 10000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 15

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

- 1) na terenach: ZP, KD-G, KD-Z, KD-D i KDW zakaz lokalizacji budynków;
- 2) strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii 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 pkt 5 lit. c oraz § 8 i § 9;
- 3) 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;
- 4) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu istniejących linii elektroenergetycznych;
- 5) 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 zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - d) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - f) prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów, z wyjątkiem instalacji, o których mowa w § 9 pkt 2 lit. e.

§ 16

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez ul. Wilkowską oraz ul. Spółdzielczą;
- 2) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) dopuszczenie lokalizacji bocznic kolejowych;

- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej lub na terenie KDW, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych lub magazynach,
 - 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;
- 5) 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;
- 6) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 7) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 8) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 4-6.

§ 17

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) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4 oraz § 15 pkt 5 lit. e;
- 7) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 21

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**
Tomasz Malepszy