

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XLII/556/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 września 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie, po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r., Rada Miejska Leszna uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie 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.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar w mieście Leszno ograniczony ulicami Grunwaldzką i gen. Ludwika Mierosławskiego, w sąsiedztwie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Ustaleniami planu objęto następujący teren wyznaczony na rysunku planu linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren oznaczony symbolem literowym.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

§ 4

Ikroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć urządzenia w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu (elektroenergetyczne, gazownicze, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłownicze) wraz z urządzeniami pomocniczymi (w szczególności stacje transformatorowe, skrzynki i studnie z urządzeniami pomiarowymi, rewizyjnymi i zaworami), które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) wiatrołapy przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji.

§ 5

W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - obiektów handlu hurtowego,
 - obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - punktów do zbierania, przeładunku i unieszkodliwiania odpadów,
 - obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - myjni samochodowych,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych lub mieszkalno-usługowych.

§ 6

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) teren MW/U stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu;

- 4) dopuszcza się kondygnacje podziemne, również poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 6) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,3;
- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 2,2;
- 8) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 17 m;
- 10) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
- 11) ustala się geometrię dachów na płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 12) dopuszcza się dowolną geometrię zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 13) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dojścia i dojazdy lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 15) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i wolno stojących budynków gospodarczych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem MW/U stanowi podlegający ochronie akustycznej teren mieszkaniowo-usługowy, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

§ 8

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z 20 sierpnia 1985 r., dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 2) nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszna, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 3 są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka, w granicach której obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje następujące ustalenie: ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu nie wprowadza się ustaleń.

§ 10

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie, gdzie obowiązują zakazy lub ograniczenia wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 307 „Sandr Leszno” gromadzącego wody powierzchniowe w czwartorzędowych utworach porowych, dla którego:
 - a) zakazuje się naruszenia jego stanu w trakcie realizacji inwestycji oraz poprzez sposób zagospodarowania terenu,
 - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie jego zasilania;
- 3) ze względu na niewystępowanie w granicach planu nie wprowadza się ustaleń dotyczących terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 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:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki na: 1500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na: 25 m,
 - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. a i lit. b, przeznaczonych na dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
 - minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje następujące ustalenie: ze względu na brak potrzeby nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez ul. Grunwaldzką (przylegającą do wschodniej granicy obszaru objętego planem) lub ul. gen. Ludwika Mierosławskiego (przylegającą do zachodniej granicy obszaru objętego planem);
- 2) dostęp do terenu MW/U należy zapewnić z ul. Grunwaldzkiej lub ul. gen. Ludwika Mierosławskiego;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla samochodów na minimum:
 - a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów lub lokali usługowych;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla rowerów na minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;
- 5) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 6) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi należy zapewnić stanowiska przeładunku i postoju w granicach terenu;
- 7) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, w tym w garażach podziemnych, nadziemnych lub na terenie.

§ 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje następujące ustalenie: nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji ogólnospławnej lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w ciepło nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;

- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji: na obszarze objętym planem nie występuje sieć melioracyjna.

§ 15

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje następujące ustalenie: ze względu na brak potrzeby nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16

W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się w wysokości 30%.

§ 17

Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 19

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

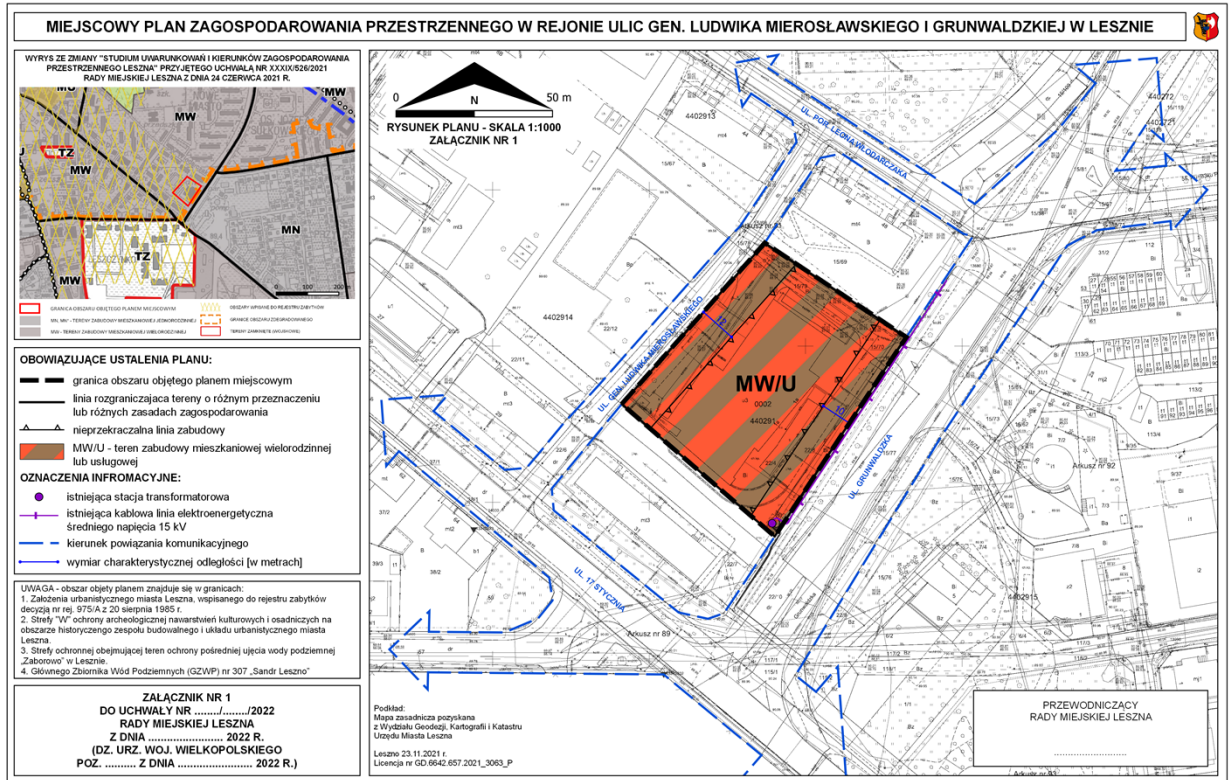
Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

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 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje: Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie, nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska Leszna ustala, co następuje: Do wyłożonego, w dniach od 9 czerwca 2022 roku do 4 lipca 2022 roku, do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2022 r.

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA PLANU

**Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR/...../2022
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 2022 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen.
Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLII/556/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 września 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tego obszaru, z uwzględnieniem:
 - istniejącego zainwestowania,
 - składanych wniosków,
 - obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie,
 - obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.
3. Projektem planu objęto obszar ograniczony ulicami Grunwaldzką i gen. Ludwika Mierosławskiego, w sąsiedztwie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka, o powierzchni ok. 0,43 ha.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ze względu na niewystępowanie lub brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
- granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w ramach zabudowy śródmiejskiej Leszna i ograniczonego m. in. ulicami Grunwaldzką i gen. Ludwika Mierosławskiego, Rada Miejska Leszna przystąpiła uchwałą Nr XLII/556/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Ludwika Mierosławskiego i Grunwaldzkiej w Lesznie. Następnie, Prezydent Leszna obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski, jak również zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Procedurę nad przedmiotowym projektem planu miejscowego wszczęto w wyniku złożonego wniosku o zmianę zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XVI/229/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 20.03.2012 r. poz. 1455). Zmiana obowiązującego planu miejscowego obejmuje w całości teren jednostki strukturalnej 148U przeznaczonej pod tereny usług.

Do projektu planu wpłynęło 14 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających, wszystkie zostały przeanalizowane przed etapem projektowym. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenie terenu nie wymagało zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 1 czerwca 2022 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 9 czerwca 2022 r. do 4 lipca 2022 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był

wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Leszna oraz udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Leszna. W dniu 22 czerwca 2022 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszna.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonym terenie oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenu jako objętego ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez uzgodnienie projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenu jako objętego ochroną akustyczną, wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta), uwzględnienie przepisów odrębnych z zakresu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej w granicach zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego miasta;

- **prawo własności:**

poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Prezydent miasta uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenu pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, w ramach obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenie już zainwestowanym, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg oraz innych terenów zabudowanych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zostało uchwalone w 2018 r. i częściowo zmienione w 2021 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była opracowana w 2018 r. i przyjęta 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. Sporządzany projekt planu miejscowego jest zgodny z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, która wykazała zgodność studium z obowiązującymi przepisami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta

W planie nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowić będą koszt dla miasta. Biorąc pod uwagę zmianę przeznaczenia terenu, umożliwiające rozszerzenie działań inwestycyjno-budowlanych w ramach

zwartego układu funkcjonalnego miasta oraz dalsze wpływy związane z podatkami od zainwestowanych nieruchomości na podstawie ustaleń planu, należy stwierdzić, że wpływ na budżet miasta będzie pozytywny.

I Zastępca Prezydenta Miasta Leszna

Adam Mytych