

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

z dnia 2022 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 ze zm.) **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 **Miejscowy 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

Ilekróć 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, dościa 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, dojścia lub dojazdu;
- 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 zieleńca;
- 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 KDW 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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../2022
 Rady Miejskiej Leszna
 z dnia.....2022 r.



Przewodniczący Rady
 Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../2022

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: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych 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 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych w Lesznie nie została wniesiona żadna uwaga.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

**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 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) KD-G – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 3) KD-D – teren drogi publicznej 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, prowadzi będą właściwe jednostki miejskie.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzi będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazowej 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, stanowiąc 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/...../2022
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: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części miasta.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały 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. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązującej dotąd na tym obszarze zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, dotyczącej terenu położonego w Lesznie, w rejonie ulic Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych (uchwała Nr XXII/248/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2000 r.).

Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest dopuszczenie możliwości budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, co pozwoli to na poszerzenie obecnych możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowanie się do aktualnych potrzeb rozwojowych i związanego z nimi stale rosnącego zapotrzebowania na energię.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, która w kierunkach oznacza prawie cały przedmiotowy obszar, jako teren produkcyjno-usługowo-techniczny, z dopuszczeniem instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW oraz na części z dopuszczeniem instalacji produkujących energię cieplną lub elektryczną z biomasy. Studium wskazuje również w tym rejonie elementy podstawowego układu komunikacyjnego. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwa,

z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (C/P), na którym funkcjonują obecnie obiekty należące do Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (P/U), na części których dopuszczono lokalizację instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a na terenie C/P dodatkowo instalacje produkujące energię ciepłą lub elektryczną z biomasy oraz uzupełniający teren zieleni urządzonej (ZP), a także obsługujące drogi publiczne i wewnętrzne. Ustalone przeznaczenie i zagospodarowanie stanowi kontynuację istniejącego, rozwijającego się cały czas w tej części miasta, zagospodarowania.

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 przez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez usankcjonowanie istniejących dróg, mających obsługiwać planowane tereny techniczno-produkcyjno-usługowe.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. 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 sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, 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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz

lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

Ponadto plan ustala 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 planu.

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

- 3) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obszary ani obiekty stanowiące elementy dziedzictwa kulturowego, zabytki, czy też dobra kultury współczesnej.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników 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 terenu objętego planem jest własnością Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Lesznie. Znaczna część obszaru stanowi własność Miasta Leszna. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem funkcji techniczno-produkcyjno-usługowej ustalonej w obowiązującym dotąd planie miejscowym, zgodnie z zamierzeniami inwestorów obszaru opracowania. Ponadto zachowano istniejący układ dróg publicznych, umożliwiający racjonalną obsługę terenów inwestycyjnych oraz ich podział na mniejsze nieruchomości. W ten sposób zaplanowano dopełnienie zespołu zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej, wykorzystując walor położenia w sąsiedztwie dróg należących do podstawowego układu komunikacyjnego miasta oraz linii kolejowej, a także w znacznej odległości od większych osiedli mieszkaniowych.
- 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 poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy, w tym uwzględnienie linii kolejowej nr 14 Łódź Kaliska-Tuplice. Ponadto w planie zachowano właściwe parametry dróg należących do podstawowego układu komunikacyjnego Leszna (ul. Wilkowieckiej i ul. Spółdzielczej). Dodatkowo ustalono ochronę i właściwe zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, który stanowi zasobny zbiornik wód podziemnych dla zaopatrzenia w wodę Leszna.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano przede wszystkim poprzez umożliwienie dalszego rozwoju Elektrociepłowni Zatorze w ramach terenu C/P, w tym dopuszczenie budowy instalacji fotowoltaicznych lub produkujących gaz z biomasy, wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ponadto w planie dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakazano powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
- 9) Podczas prac nad projektem planu 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 7 lipca 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) Ze względu na planowane przeznaczenie, nie zaistniała potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Ponadto teren opracowania uzbrojony jest w sieć wodociągową.

Ustalając docelowe funkcje oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Prezydent, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu zabezpieczają dalsze, właściwe funkcjonowanie i rozwój Elektrociepłowni Zatorze oraz istniejącego układu drogowego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne związane z dynamicznym rozwojem leszczyńskiej Strefy Przemysłowej VASA, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, słusznym z punktu widzenia zamierzeń inwestorów, jak i ogólnospołecznego wydaje się wyznaczenie w tej części Leszna przede wszystkim terenów o funkcji produkcyjno-usługowo-technicznej.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, w tym Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Lesznie. 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.

Plan miejscowy kontynuuje sposób przeznaczenia i zagospodarowania tej części miasta ustalony w obowiązującym dotąd planie miejscowym. Potencjalne inwestycje zlokalizowane zostaną w całości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Cały obszar charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz do sieci infrastruktury technicznej. Wybór lokalizacji uważa się za słuszny również ze względu na położenie w znacznej odległości od zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej, dla której zabudowa produkcyjno-usługowa mogłaby stanowić źródła różnego rodzaju uciążliwości.

Obowiązująca dotąd na przedmiotowym obszarze zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, dotycząca terenu położonego w Lesznie, w rejonie ulic Spółdzielczej, Wilkowskiej i terenów kolejowych, zatwierdzona uchwałą Nr XXII/248/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2000 r. znalazła się w wykazie planów miejscowych, które ze względu na brak zgodności z wymogami art. 15 lub art. 16

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w całości lub w części wymagają aktualizacji. Wykaz ten jest integralną częścią analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna i stanowi załącznik nr 2 do uchwały 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. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego jest zatem realizacją wieloletnich celów określonych w trybie art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu może wpłynąć pozytywnie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 2,1 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Zysk dla Miasta wynikać może ze sprzedaży gruntów miejskich oraz ze wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej nowych budynków. Z kolei koszty rodzic będzie wykup terenów pod cele publiczne, urządzenie i utrzymanie zieleni na terenie ZP, a także budowa drogi KD-D.

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 19 sierpnia 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: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych 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. Pozwoli na sformułowanie dla przedmiotowej części miasta Leszna szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, kontynuujących rozwój zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej, a także umożliwi budowę wybranych instalacji wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Prowadzić będzie to zatem do poszerzenia obecnych możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowanie się do aktualnych potrzeb rozwojowych i związanego z nimi stale rosnącego zapotrzebowania na energię.

I Zastępca Prezydenta
Miasta Leszna

Adam Mytych