

**UCHWAŁA NR ...../...../2023  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia .....2023 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej 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 XLIX/623/2022 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej 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: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej 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: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem 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**

Ilkroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość 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) **zespole garaży** – należy przez to rozumieć połączone ze sobą ścianami bocznymi, co najmniej 7 garaży jedno stanowiskowych dla samochodów osobowych, posiadających jednakową wysokość i kąt nachylenia połaci dachowych.

### § 3

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolno stojącej, oznaczony symbolem MWW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczony symbolem MWW-U;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR i 2KR;
- 6) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KO;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 8) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem IKP;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP.

### § 4

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

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, kondygnacji podziemnych oraz schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków lub lokali zlokalizowanych na istniejących zabudowanych działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - c) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) budynków garażowych lub gospodarczych wykonanych z blachy,
  - b) tymczasowych obiektów usługowych,
  - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

### § 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- a) na terenie MWW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) na terenie MWW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) na terenach U lub MWW-U, w przypadku lokalizacji:
  - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - szpitala, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 3) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 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) zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami.

## § 6

**W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu na terenie MWW-U ustala się ochronę poprzez zachowanie kompozycji i wystroju elewacji oraz wielkości i wykroju otworów okiennych.**

## § 7

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

- 1) jednorodny charakter zagospodarowania pasa drogowego na terenie KDD, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie terenów ZP, zgodnie z ustaleniami §14 i §15.

## § 8

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

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług w parterze budynku;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 13 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,6 do 2,2;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Jana Sobieskiego poprzez teren 2KR.

## § 9

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

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolno stojącego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat rowerowych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość:
  - a) budynku – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 13 m,
  - b) wiaty nie większą niż 3,5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,6 do 2,4, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Jana Sobieskiego, w tym poprzez teren 2KR.

## § 10

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

- 1) lokalizację co najmniej jednego budynku usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat rowerowych;
- 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) dla budynków – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 13 m,
  - b) dla wiat nie większą niż 3,5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,6 do 2,5, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Jana Sobieskiego.

## § 11

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

- 1) lokalizację zespołu garaży lub parkingu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;

- 3) powierzchnię zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 4 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 12°;
- 8) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Jana Sobieskiego, w tym poprzez teren 2KR.

## § 12

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

- 1) lokalizację pompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji towarzyszących obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,6;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Grunwaldzkiej poprzez teren 1KR.

## § 13

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,15;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) dostęp do drogi KDD.

## § 14

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania**, na terenie oznaczonym symbolem 1ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej w formie skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych;

- 5) dostęp do zlokalizowanej poza planem ul. Grunwaldzkiej, przy czym dla samochodów ograniczony do terenu 1KR.

## **§ 15**

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

- 1) realizację zieleni w formie ogrodu deszczowego lub innej formy zieleni urządzonej;
- 2) zachowanie pomnika, z dopuszczeniem przebudowy lub zmiany jego formy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie w strefie wskazanej na rysunku planu,
  - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - c) urządzeń rekreacji plenerowej,
  - d) zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
  - e) oświetlenia;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 65% powierzchni terenu;
- 5) wysokość budowli nie większą niż 3 m, a w przypadku pomnika nie większą niż 10 m od poziomu terenu;
- 6) zakaz lokalizacji dojazdów oraz stanowisk postojowych dla samochodów, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a);
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, przy czym dla samochodów ograniczony do drogi KDD i zlokalizowanej poza planem ul. Jana Sobieskiego.

## **§ 16**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogę klasy dojazdowej;
- 3) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem wydzielenia wspólnej nawierzchni dla jezdni i chodnika,
- 4) zagospodarowanie drogi i jej parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych.

## **§ 17**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem wydzielenia wspólnej nawierzchni dla jezdni i chodnika;
- 3) szerokość:
  - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - b) chodnika nie mniejszą niż 1,5 m.

## **§ 18**

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

- 1) zagospodarowanie strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo”, w granicach której położony jest cały obszar objęty planem, 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.**

## **§ 19**

**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 terenie KO nie mniejszą niż 30 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie U nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach MWW i MWW-U nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) na terenie KO nie mniejszą niż 3 m,
  - b) na terenach: MWW, MWW-U i U nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

## **§ 20**

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

- 1) na terenach: ZP, KDD i KR zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej;
- 3) zachowanie strefy bezpiecznej eksploatacji o szerokości nie mniejszej niż 0,5 m od skraju kanalizacji teletechnicznej, zlokalizowanej w granicach terenów 2ZP i KDD, w której przebiegają wojskowe sieci teletechniczne;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 5) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych;

- 6) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **§ 21**

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez, zlokalizowane poza granicami planu, ulice: Grunwaldzką, 17 Stycznia i Jana Sobieskiego;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach oraz pkt 3, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1,2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - 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;
- 3) dla terenu MWW-U dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych dla samochodów na terenie KO lub w dopuszczalnej strefie lokalizacji stanowisk postojowych wyznaczonej na terenie 2ZP;
- 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 lub lokali 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 2-5.

## **§ 22**

**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 bytowych lub przemysłowych 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.

## **§ 23**

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



**§ 24**

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

**§ 25**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

**§ 26**

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Tomasz Malepszy*