

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

z dnia2023 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego 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 XLVI/600/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego 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: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego 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: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego 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

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczone symbolami 1MNS i 2MNS;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczony symbolem MWW-U;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

§ 4

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) krycie dachów budynków dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą płaską na rąbek stojący w kolorze z palety:
 - czerwonej na terenie 1MNS,
 - grafitowej na terenach MWW-U i 2MNS,
 - c) kolorystykę elewacji: biel lub odcienie beżu, brązu, szarości, żółtego oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących zabudowanych działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem,
 - b) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - c) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - d) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - e) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych wykonanych z blachy, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b,
 - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) tymczasowych obiektów usługowych.

§ 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 terenach MNS, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie MWW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a 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,
 - szpitali, 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 nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenach KDD ustala się jednolity charakter zagospodarowania pasów drogowych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 1MNS ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej,
 - b) budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budynku pomocniczego nie większą niż 30 m²;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie większą niż 10 m,
 - b) dla budynku pomocniczego nie większą niż 6 m,
 - c) dla wiat nie większą niż 3,5 m;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,2;
- 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°, a dla budynków pomocniczych lub wiat o nachyleniu połaci do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem.

§ 9

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie większą niż 10 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 0,5 do 1,2;
- 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°, a dla wiat o nachyleniu połaci do 45°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 180 m²;
- 9) dostęp do drogi 1KDD lub do zlokalizowanej poza planem ul. B. Jeziorkowskiej.

§ 10

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 z usługami w parterze albo budynku usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 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 0,5 do 1,2;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 9) dostęp do drogi 2KDD lub do zlokalizowanej poza planem ul. B. Jeziorkowskiej.

§ 11

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogi klasy dojazdowej;
- 3) lokalizację:
 - a) na terenie 1KDD co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem wydzielenia wspólnej nawierzchni dla jezdni i chodnika,
 - b) na terenie 2KDD elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego ul. S. Żółkiewskiego, z dopuszczeniem lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) lokalizację zieleni w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
 - a) nasadzenia drzew lub krzewów,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12

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

§ 13

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 MWW-U nie mniejszą niż 600 m²;
 - b) na terenie 1MNS nie mniejszą niż 500 m²,
 - c) na terenie 2MNS nie mniejszą niż 180 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenach 1MNS i MWW-U nie mniejszą niż 15 m,

- b) na terenie 2MNS nie mniejszą niż 6 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 85° do 95°.

§ 14

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

- 1) na terenach KDD zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 15

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ulice: B. Jeziorkowskiej, S. Żółkiewskiego i M. Wołodajewskiego;
- 2) na terenach dróg publicznych dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach oraz pkt 4, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny,
 - 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;
- 4) dla terenu MWW-U dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów na przyległych fragmentach dróg publicznych;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych,
 - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 postojowych, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 3-6.

§ 16

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.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 20

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Tomasz Malepszy