

PROJEKT

DRUK NR ...

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2023 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 2023 r. poz. 40 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.

Ileokroć 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 ładu 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 jednorodny 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. Wołodyjowskiego;
- 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 postoju, 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.

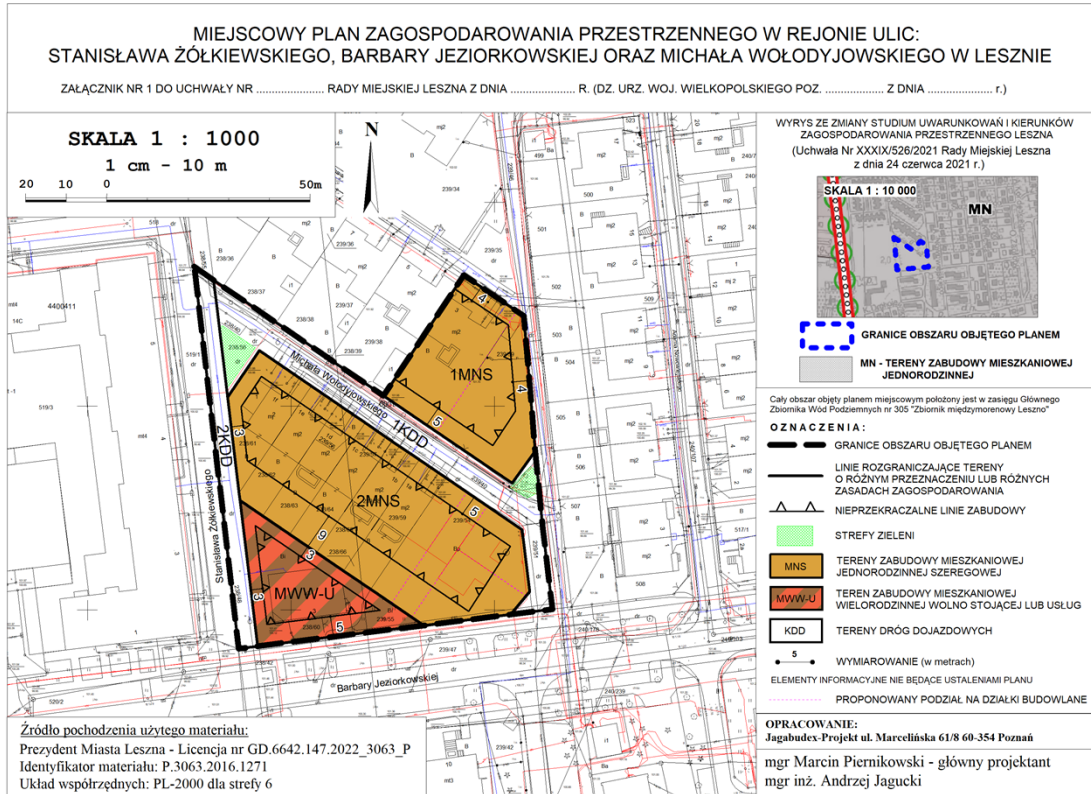
Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2023 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego 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 Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:
Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego w Lesznie nie została wniesiona żadna uwaga.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2023 r.

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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Terenami, na których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy są tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

§ 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, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej 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, stanowić 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

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne utworzone dla planu

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../.....
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią w północnej części Leszna.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię około 0,58 ha i położony jest w północnej części miasta Leszna, przy skrzyżowaniu ul. Stanisława Żółkiewskiego z ul. Barbary Jeziorkowskiej. Jest to teren w całości zainwestowany i w większości zabudowany. Wzdłuż ul. Michała Wołodajewskiego zlokalizowane są dwukondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, kryte dachami stromymi. Część z nich jest jeszcze w budowie. Na skrzyżowaniu ul. Stanisława Żółkiewskiego z ul. Barbary Jeziorkowskiej stoi trzykondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy, w parterze którego mieści się sklep spożywczy. Teren objęty planem posiada bardzo dobrą dostępność zarówno komunikacyjną, jak i infrastrukturalną.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie uchwały 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. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązujących dotąd na tym obszarze planów: zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowie” w rejonie ul. Jeziorkowskiej i Żółkiewskiego (Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 27 kwietnia 2001 r. nr 34, poz. 543) oraz fragmentu mpzp w rejonie „Gronowa” w Lesznie (Dz. Urz. Woj. Wielk. z dnia 6 listopada 2012 r. poz. 4806). W obu ww. planach miejscowych tereny przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową i częściowo usługową.

Sporządzenie nowego planu miejscowego wynika przede wszystkim z wniosku właścicieli działek o doprowadzenie do ujednoczonych zapisów w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania dla nieruchomości położonych dotąd w dwóch różnych planach.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, która w kierunkach określa przedmiotowy obszar jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej m.in. funkcji usługowej. Ponadto w ustaleniach ogólnych studium dopuszczono ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium, a na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np.: możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej.

W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (MNS) oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolno stojącej lub usług (MWW-U) oraz istniejące drogi dojazdowe (KDD), co stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania tej części miasta.

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, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Określono również kolorystykę elewacji i dachów budynków.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów

samochodowych, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć 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.).

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, w granicach którego położony jest cały obszar opracowania, 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 ze szczególnymi potrzebami uwzględniono m.in. poprzez zachowanie 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) Teren objęty planem stanowią w większości prywatne nieruchomości. Własnością miasta są natomiast grunty pod drogami publicznymi. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności wzięto pod uwagę, poprzez utrzymanie i kontynuację istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu

planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, 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 ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, przede wszystkim poprzez zachowanie odpowiednich parametrów istniejących dróg publicznych. 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 poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
- 9) Podczas prac projektowych 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) i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie 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) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę analizowany fragment miasta. Ponadto obszar opracowania jest w całości zainwestowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa

się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie wniosków o zmianę planu, jak i wniosków zgłaszanych podczas procedury sporządzania planu, w taki sposób, aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie stały w kolizji z otaczającą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci. 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.

Jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy nie wprowadza żadnych nowych terenów pod zabudowę. Dopuszcza jedynie uzupełnienie istniejącej struktury, w istniejącej w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, uwzględniając przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zapewnia przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

Obowiązująca dotąd na przedmiotowym obszarze zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowie” w rejonie ul. Jeziorkowskiej i Żółkiewskiego, zatwierdzona uchwałą Nr XXVIII/325/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 lutego 2001 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 prawie w żaden sposób nie wpłynie na

budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie planu miejscowego, na poziomie zaledwie około 5,6 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu).

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 prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 24 marca 2023 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: Stanisława Żółkiewskiego, Barbary Jeziorkowskiej oraz Michała Wołodajewskiego 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.

**I Z-CA PREZYDENTA
MIASTA LESZNA**

Adam Mytych