

UCHWAŁA NR LXIV/829/2023
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 27 kwietnia 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 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 uchwała, 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 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 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 jednostanowiskowych 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 m², z wyjątkiem wydzielen 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 m², z wyjątkiem wydzielen 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 m²,
 - b) na terenie U nie mniejszą niż 1000 m²,
 - c) na terenach MWW i MWW-U nie mniejszą niż 1500 m²;
- 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 ZP 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 m².

§ 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 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;
- 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 ZP;
- 4) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² 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.

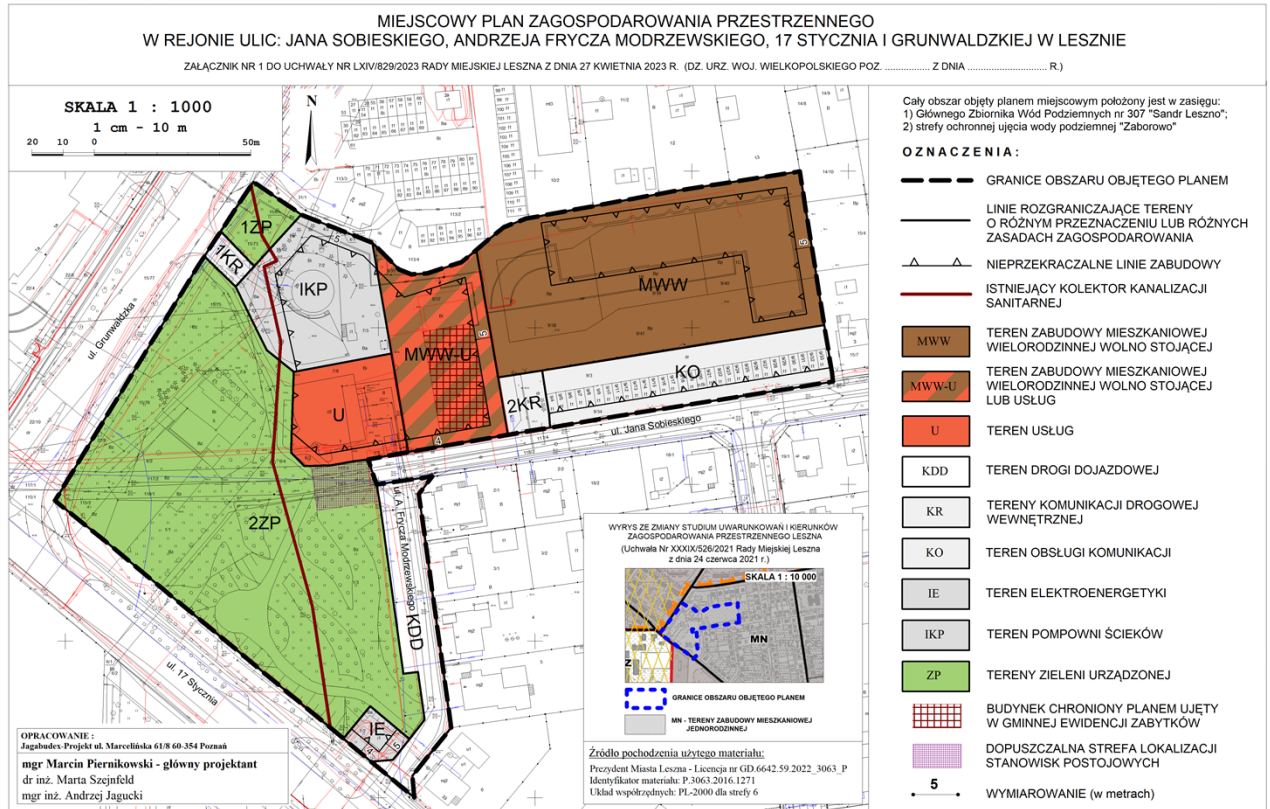
§ 26

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIV/829/2023
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 27 kwietnia 2023 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/829/2023
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia
i Grunwaldzkiej 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: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej 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 Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Terenem, w którym zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/829/2023

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne utworzone dla planu

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXIV/829/2023
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej w Lesznie ma na celu przede wszystkim usankcjonowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania tej części Leszna.

Obszar, dla którego sporządzony został planu miejscowy zajmuje powierzchnię około 2,2 ha i położony jest w środkowo-wschodniej części miasta Leszna.

Jest to teren w całości zainwestowany i częściowo zabudowany. Wzdłuż ul. Jana Sobieskiego zlokalizowane są IV-kondygnacyjne: budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym (Nowa Wozownia), budynek mieszkalno-usługowy (w budowie) oraz budynek usługowy, mieszczący m.in. centrum medyczne i aptekę. Ponadto przy ul. Grunwaldzkiej znajduje się budynek przepompowni ścieków, przy ul. 17 Stycznia budynek stacji transformatorowej, a przy ul. Jana Sobieskiego rząd jednostanowiskowych garaży. Między ul. Grunwaldzką a ul. 17 Stycznia istnieje skwer, na którym stoi Pomnik Żołnierzom Garnizonu Leszczyńskiego. Obok skweru zrealizowany został ogród deszczowy, służący przede wszystkim retencjonowaniu wód opadowych i roztopowych.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały 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. Niniejszy plan miejscowy stanowi częściową „zmianę” obowiązującego dotąd na tym obszarze miasta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie (Uchwała Nr XIII/199/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 listopada 2011 r.), który przeznaczał obszar objęty obecnym planem miejscowym na usługi, tereny infrastruktury i zielen z parkingiem oraz na części wskazuje teren zamknięty.

Potrzeba sporządzenia nowego planu miejscowego dla analizowanej części miasta Leszna wynika z nowych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Teren zamknięty (wojskowy), wskazany w obowiązującym dotąd planie, utracił status terenu zamkniętego. Dla umożliwienia prawidłowego zagospodarowania i wykorzystania tego terenu konieczne było nadanie mu nowych funkcji i wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Ponadto na terenie przeznaczonym pod usługi zrealizowany został ogród deszczowy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” która w kierunkach oznacza przedmiotowy obszar, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z dopuszczeniem jako towarzyszącej funkcji m.in. zabudowy usługowej, terenów zieleni, a także terenów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto w ustaleniach ogólnych studium dopuszczono ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium oraz wprowadzanie enklaw zabudowy wielorodzinnej, a także wytwarzanie lokalnych przestrzeni centrotwórczych i integracji społecznej.

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 usankcjonowanie istniejącego ogrodu deszczowego na terenie 1ZP, 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, a także poprzez zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych istniejącymi drogami.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. usankcjonowanie ogrodu deszczowego na terenie 1ZP, 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 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 planu.

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

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie budynku dawnego magazynu wojskowego ujęte w gminnej ewidencji zabytków – jako chronionego planem, dla którego ustalono zachowanie kompozycji i wystroju elewacji oraz wielkości i wykroju otworów okiennych.
- 4) Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono m.in. poprzez zachowanie 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) Prawie połowa obszaru objętego planem stanowi własność miasta Leszna – przede wszystkim jest to teren ogrodu deszczowego i drogi publicznej. Pozostałe nieruchomości należą do osób prywatnych lub spółek handlowych.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu

planu do właściwych organów wojskowych (Centralnego Wojskowego 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. Ponadto, ze względu na uwagę Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji do planu miejscowego wprowadzono zapis o zachowaniu strefy bezpiecznej eksploatacji dla kanalizacji teletechnicznej, zlokalizowanej w granicach terenów 2ZP i KDD, w której przebiegają wojskowe sieci teletechniczne.

- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy oraz zachowanie ogrodu deszczowego na terenie 2ZP. Zabezpieczono również funkcjonowanie istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej. Dodatkowo ustalono ochronę i właściwe zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, który stanowi zasobny zbiornik wód podziemnych dla zaopatrzenia w wodę Leszna. Interes publiczny zabezpieczony został także poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia części obszaru planu w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Zaborowo.
- 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 zabezpieczono funkcjonowanie pompowni ścieków na terenie IKP oraz stacji transformatorowej na terenie IE, a także funkcjonowanie istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej, nakazując uwzględnienie ograniczeń wynikających z jego przebiegu.
- 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 sporządzenia 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 21 lutego 2023 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) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę wskazanych terenów mieszkaniowych. Ponadto teren opracowania uzbrojony jest w sieć wodociągową, przebiegającą w otaczających drogach publicznych.

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 istniejącego układu drogowego oraz zachowanie ogrodu deszczowego i skweru z Pomnikiem Żołnierzom Garnizonu Leszczyńskiego.

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.

Teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Rozwiązania ustalone w planie miejscowym zapewniają przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Otaczające drogi publiczne oraz tereny zieleni urządzonej umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ponadto należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej w Lesznie nie narusza ustaleń wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, zatwierdzonej uchwałą Nr LII/706/2018 Rady

Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w żaden sposób na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała zerowy wynik finansowy przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie planu miejscowego, nie biorąc pod uwagę kosztów wynikających z obowiązującego dotąd planu miejscowego.

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 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: Jana Sobieskiego, Andrzeja Frycza Modrzewskiego, 17 Stycznia i Grunwaldzkiej 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy