

## 2127

### UCHWAŁA Nr VIII/71/2003 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 29 kwietnia 2003 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami) oraz z związku z uchwałą Nr XXXV/366/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 lipca 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP w Lesznie, zwany dalej planem.

§1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu, będący jej integralną częścią, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP w Lesznie” opracowany w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

#### ROZDZIAŁ I

##### Przepisy ogólne

§2. Przedmiotem planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod funkcję mieszkalnictwa, usług, obsługi komunikacji samochodowej, obsługi technicznej miasta, zieleni, lasów i komunikacji,
- 2) określenia linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) określenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 4) określenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 5) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) określenie zasad lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§3. Na obszarze objętym opracowaniem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku – Mj,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku – Mw,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wysokiej intensywności z usługami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku – MU,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą działalnością gospodarczą, oznaczone na rysunku – M/G,
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku – U,
- 6) tereny obsługi komunikacji samochodowej i usług, oznaczone na rysunku – KS/U,
- 7) tereny działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku – U/G,
- 8) tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku – U/Zp,
- 9) tereny rezerwy komunikacyjnej, oznaczone z rysunku – KK,
- 10) tereny lasu, oznaczone na rysunku - Ls,
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku EE,
- 12) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku:
  - a) kG – droga główna (droga krajowa Nr 12),
  - b) kZ – droga zbiorcza (droga wojewódzka Nr 432),
  - c) kL – droga lokalna,
  - d) kD – droga dojazdowa,
  - e) kD-X – ciąg pieszo – jezdny.

§4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa we wstępie niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Leszna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, określony w §1,

- 4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) funkcji terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce, linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand, występujących poza obrys budynku nie więcej niż 1,0 m,
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość nowoprojektowanych budynków od linii rozgraniczającej ulicy, lub ciągu pieszego.

**§5.** W zakresie zasad podziału terenów na działki budowlane ustala się:

- 1) na rysunku planu przedstawiono istniejące podziały na działki budowlane,
- 2) zezwala się na scalanie istniejących działek i zagospodarowanie ich w całości, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich, tzn. uniemożliwi ich zabudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu albo ograniczy prawidłowy dostęp do nich.

**§6.** W zakresie ochrony akustycznej ustala się podstawowy dopuszczalny poziom dźwięku w środowisku naturalnym  $L_{AT}^{(DN)} = 60/50$  dB, dla terenów działalności gospodarczej i  $L_{AT}^{(DN)} = 55/45$  dB dla terenów zabudowy mieszkaniowej, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe

**§7.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 7,5 m od poziomu ulicy do linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 10 m,
- 3) budynek o jednej kondygnacji nadziemnej musi mieć dach pochyły – dwu lub wielopołaciowy,
- 4) zezwala się na lokalizację zabudowy pomocniczej takiej jak garaże dla samochodów osobowych i pomieszczenia gospodarcze w obrębie budynku mieszkalnego oraz wolnostojące,
- 5) zezwala się na lokalizację budynków pomocniczych jako oddzielnych budynków o powierzchni maksymalnej 45

m<sup>2</sup>, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnego procentu zabudowy działki,

- 6) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych – I kondygnacja nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie od poziomu terenu,
- 7) nachylenie połaci dachowych – 30° do 45°,
- 8) poziom terenu nowych budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 450 m<sup>2</sup>, przy szerokości min. 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 10) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 30%, nie więcej jednak niż 300 m<sup>2</sup>,
- 11) minimalną powierzchnię zieleni – 25% powierzchni działki,
- 12) ogrodzenia od strony ulicy o maksymalnej wysokości 1,5 m, ażurowe w min. 60% powierzchni,
- 13) zezwala się na realizację ogrodzeń pełnych na granicy działek pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu o wysokości niezbędnej dla ograniczenia ewentualnych uciążliwości funkcji sąsiednich,
- 14) zakazuje się lokalizacji więcej niż 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- 15) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

**§8.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Mw):

- 1) zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających powyżej 4 mieszkań z towarzyszącą funkcją usługową,
- 2) zezwala się na modernizację, rozbudowę lub rozbiórkę istniejących budynków,
- 3) wysokość budynków mieszkalnych do IV kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 4) garaże należy lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane w kondygnacjach przyziemnych) w linii budynku mieszkalnego lub jako oddzielne budynki,
- 5) funkcje usługowe należy realizować w parterach budynków mieszkalnych lub jako oddzielne budynki,
- 6) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
- 7) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych,
- 8) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

**§9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wysokiej intensywności z usługami towarzyszącymi (MU) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne oraz usługi,

- 2) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują ustalenia określone w §8 niniejszej uchwały,
  - 3) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia określone w §7 niniejszej uchwały,
  - 4) zezwala się na lokalizację usług o charakterze ogólnomiejskim i centrotwórczym w szczególności usługi handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki, edukacji, nauki, zdrowia, administracji,
  - 5) zakazuje się lokalizacji wielkoprzestrzennych obiektów będących prostą i jednorodną bryłą geometryczną,
  - 6) zakaz lokalizacji rzemiosła,
  - 7) zakaz lokalizacji budynków wyższych w najwyższym punkcie niż 12 m od poziomu ulicy,
  - 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
  - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni całkowitej działki,
  - 10) minimalną powierzchnię zieleni – 20% powierzchni całkowitej działki,
  - 11) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
  - 12) zezwala się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych,
  - 13) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- §10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą działalnością gospodarczą (M/G) ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz nieuciążliwa działalność gospodarcza,
  - 2) zezwala się na modernizację rozbudowę lub rozbiórkę istniejących budynków,
  - 3) zakaz lokalizacji budynków wyższych niż 7,5 m od poziomu ulicy od linii gzymsu, a w najwyższym punkcie wyższych niż 10 m,
  - 4) budynek o jednej kondygnacji nadziemnej musi mieć dach pochyły – dwu lub wielopołaciowy,
  - 5) zezwala się na lokalizację zabudowy pomocniczej takiej jak garaże dla samochodów osobowych i pomieszczenia gospodarcze w obrębie budynku mieszkalnego oraz wolnostojące,
  - 6) zezwala się na lokalizację budynków pomocniczych jako oddzielnych budynków o powierzchni maksymalnej 45 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnego procentu zabudowy działki,
  - 7) wysokość wolnostojących budynków pomocniczych – I kondygnacja nie więcej niż 3,5 m w linii gzymsu i nie więcej niż 7,5 m w najwyższym punkcie od poziomu terenu,
  - 8) nachylenie połaci dachowych – 30° do 45°,
  - 9) poziom parteru nowych budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,
  - 10) minimalną powierzchnią zabudowy działki budowlanej – 450 m<sup>2</sup>, przy szerokości min. 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - 11) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 50% nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - 12) minimalną powierzchnię zieleni – 25% powierzchni działki,
  - 13) ogrodzenia od strony ulicy o maksymalnej wysokości 1,5 m ażurowe w min. 60% powierzchni,
  - 14) zezwala się na realizację ogrodzeń pełnych na granicy działek pokrywających się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu o wysokości niezbędnej dla ograniczenia ewentualnych uciążliwości funkcji sąsiednich,
  - 15) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- §11.** Dla terenów zabudowy usługowej (U) ustala się:
- 1) lokalizację usług o charakterze ogólnomiejskim i centrotwórczym w szczególności usługi handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki, edukacji, nauki, zdrowia, administracji,
  - 2) zakazuje się lokalizacji wielkoprzestrzennych obiektów będących prostą i jednorodną bryłą geometryczną,
  - 3) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
  - 4) zakaz lokalizacji budynków wyższych w najwyższym punkcie niż 12 m od poziomu ulicy,
  - 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni całkowitej działki,
  - 7) minimalną powierzchnię zieleni – 20% powierzchni całkowitej działki,
  - 8) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
  - 9) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych,
  - 10) zezwala się na prowadzenia sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- §12.** Dla terenów działalności gospodarczej (U/G) ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji innych funkcji niż: działalność produkcja rzemieślnicza, handel hurtowy, bazy, składy i magazyny, parkingi w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów,
  - 2) wysokość budynków do II kondygnacji z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,5 m,
  - 3) zezwala się na wszelkie rozwiązania dachów, w tym kombinacje dachów płaskich i pochyłych,

- 4) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 50%,
- 5) minimalną powierzchnię zieleni przy zagospodarowaniu nowo wyznaczonych działek – 30% ich powierzchni,
- 6) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

**§13.** Dla terenów obsługi komunikacji samochodowej i usług (KS/U) ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, w szczególności: parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych, garaże, stacje obsługi pojazdów, stacje benzynowe z usługami towarzyszącymi, samodzielne usługi handlu, gastronomii, rozrywki,
- 2) wysokość budynków do II kondygnacji z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 12,5 m,
- 3) zezwala się na wszelkie rozwiązania dachów, w tym kombinacje dachów płaskich i pochyłych,
- 4) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 60%,
- 5) minimalną powierzchnię zieleni przy zagospodarowaniu nowo wyznaczonych działek – 20% ich powierzchni,
- 6) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

**§14.** Dla terenów usług z zielenią towarzyszącą (U/Zp) ustala się:

- 1) lokalizację usług o charakterze ogólnomiejskim i centrowym, w szczególności usługi handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, turystyki, edukacji, nauki, zdrowia, administracji,
- 2) zakazuje się lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów będących prostą i jednorodną bryłą geometryczną,
- 3) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej i rzemiosła,
- 4) zezwala się na lokalizację obiektów retencji wód deszczowych,
- 5) zakaz lokalizacji budynków wyższych w najwyższym punkcie niż 12 m od poziomu ulicy,
- 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) minimalną powierzchnię zieleni – 50% powierzchni całkowitej działki,
- 8) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

**§15.** Tereny rezerwy komunikacyjnej (KK) przeznacza się docelowo pod realizację obwodnicy drogowej miasta Leszna.

**§16.** 1. Tereny oznaczone symbolem (Ls) przeznacza się pod las z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń związanych z obsługą ruchu turystyczno – rekreacyjnego.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowo – gastronomicznych.

**§17.** 1. Nieobligatoryjne lokalizacje stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oznaczono na rysunku planu symbolem (EE).

**§18.** Dla terenów komunikacji (KG – droga główna, KZ – droga zbiorcza, KL – droga lokalna, KD – droga dojazdowa, kD-X – ciąg pieszo – jezdny) ustala się:

- 1) adaptację, modernizację i budowę ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

**§19.** Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji, nie mniej jednak niż na 1 mieszkanie dla budownictwa mieszkaniowego.

**§20.** Obszar planu obejmuje się strefą ochrony archeologicznej „W”. Działalność inwestycyjna na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków, które określą warunki realizacji inwestycji – nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.

**§21.** W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) zasilanie układu wewnętrznego od strony drogi wojewódzkiej (ulica Osiecka) oraz od strony drogi krajowej (ulica Kąkolewska),
- 2) od strony wschodniej obszar objęty planem domknięty jest pasem terenu zarezerwowanym pod obwodnicę miasta w ciągu drogi krajowej kategorii kGp,
- 3) adaptację układu skrzyżowania drogi krajowej z drogą wojewódzką poprzez doprowadzenie skrzyżowania do kąta prostego w pasie zarezerwowanym na rejon skrzyżowania (zgodnie z rysunkiem planu),
- 4) przeprowadzenie komunikacji rowerowej poprzez usytuowanie ścieżki rowerowej w pasie drogi wojewódzkiej,
- 5) wprowadzenie ciągów rowerowych powinno się odbywać jako kontynuacja wzdłuż drogi wojewódzkiej (ulica Osiecka) oraz jako wprowadzenie w kierunku drogi krajowej (ul. Kąkolewska) poprzez włączenie w rejonie skrzyżowania dróg krajowej i wojewódzkiej.

**§22.** 1. Ustalenia w zakresie obsługi terenów infrastrukturą techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej, z preferencją dla pierścieniowych układów sieci wodociągowej,
- 2) ścieki sanitarne odprowadzenie będą do istniejącej i planowanej kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wszystkich ścieków do oczyszczalni,
- 3) ścieki opadowe z dróg i placów po uprzednim podczyszczeniu w osadnikach odprowadzanie będą do kolektora,
- 4) sieć energetyczna (skablowana, podziemna) – sposób zasilania i układ sieci wraz z transformatorami wewnątrz-

nymi (zakładowymi) rozwiązany będzie na etapie programowania i projektowania realizacyjnego i uzgodniony z właściwym dysponentem sieci,

- 5) sieć telefoniczna (skablowana, podziemna) – warunki techniczne przyłączenia do sieci określi operator sieci na etapie programowania i projektowania realizacyjnego.
- 6) sieć gazowa – zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącej i planowanej sieci gazowej, warunki techniczne przyłączenia do sieci rozdzielczej określi właściwy dysponent sieci,
- 7) sieć ciepła – zaopatrzenie w energię ciepłą nastąpi z istniejącej i planowanej sieci ciepłej, warunki techniczne przyłączenia określi właściwy dysponent sieci, ustala się preferencje w zakresie ogrzewania budynków z miejskiej sieci ciepłej, o ile możliwe jest jej doprowadzenie w ciągach przestrzeni publicznej (ulice, tereny zieleni).

2. Istniejące sieci uzbrojenia technicznego adaptuje się w planie (w razie potrzeby i w miarę możliwości podlegać mogą modernizacji lub wymianie).

3. Dla obiektów urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.

4. Na etapie przygotowania inwestycji należy uwzględnić możliwość realizacji lokalnej retencji wód deszczowych oraz zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych.

5. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na ich terenie.

6. Należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze.

7. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.

### ROZDZIAŁ III

#### Przepisy końcowe

**§23.** Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§24.** Tracą moc ustalenia:

- 1) plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r.,
- 2) miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru położonego w Lesznie – Grzybowo zatwierdzonego uchwałą Nr XI/62/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie z dnia 25 kwietnia 1986 r., w obszarze, zakresie i przedmiocie objętym niniejszą uchwałą.

**§25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna  
(–)Wojciech Rajewski

