

PROJEKT

DRUK NR ...

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2023 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. W związku z uchwałą Nr LVII/731/2022 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka 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 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka 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 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka w Lesznie, opracowany w skali 1 : 500 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) **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.

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

- 1) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

§ 4.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów usługowych,
 - b) 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) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 3) zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 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) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie U, w przypadku lokalizacji:
 - a) szkoły, przedszkola, żłobka, klubu malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domu opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - c) szpitala, jak dla terenów szpitali w miastach.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, historycznego zespołu urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 20 sierpnia 1985 r. pod nr rej. 975/A, obejmującego cały obszar planu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach której położony jest cały obszar objęty planem, ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu na terenie U, ochronę poprzez zachowanie kompozycji i wystroju elewacji frontowej oraz wielkości i wykroju otworów okiennych zlokalizowanych w elewacji frontowej.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się jednorodny charakter zagospodarowania terenu ZP, w zakresie nawierzchni ciągów pieszych oraz oświetlenia.

§ 8.

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

- 1) lokalizację budynku usługowego;
- 2) lokalizację budynku, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię kondygnacji podziemnych oraz schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku;
- 3) dopuszczenie:

- a) lokalizacji jednej wiaty rowerowej,
 - b) lokalizacji kondygnacji podziemnej,
 - c) zachowania, przebudowy lub nadbudowy istniejących części budynku o parametrach lub geometrii dachu innych niż ustalone planem;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla wiaty nie większą niż 3,5 m;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,25 do 1,0;
 - 8) dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 10) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. a;
 - 11) 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;
 - 12) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - 13) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
 - 14) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 10-12.
 - 15) dostęp dla samochodów do zlokalizowanej poza planem ul. 17 Stycznia, w tym poprzez drogę KR.

§ 9.

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

- 1) realizację zieleni urządzonej w formie skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placu zabaw,
 - b) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) oświetlenia;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dostęp dla samochodów do zlokalizowanej poza planem ul. 17 Stycznia poprzez drogę KR.

§ 10.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jezdni i chodnika lub wydzielenia dla nich wspólnej nawierzchni.

§ 11.

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. Dla całego obszaru objętego planem, ze względu na położenie w granicach krajobrazu priorytetowego „Leszno”, wskazanego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego ustala się zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki zabudowy, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 12.

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 nie mniejszą niż 700 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 13.

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

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

§ 14.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez, zlokalizowaną poza granicami planu ul. 17 Stycznia;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4.

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

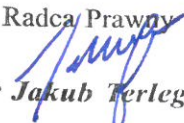
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 18.

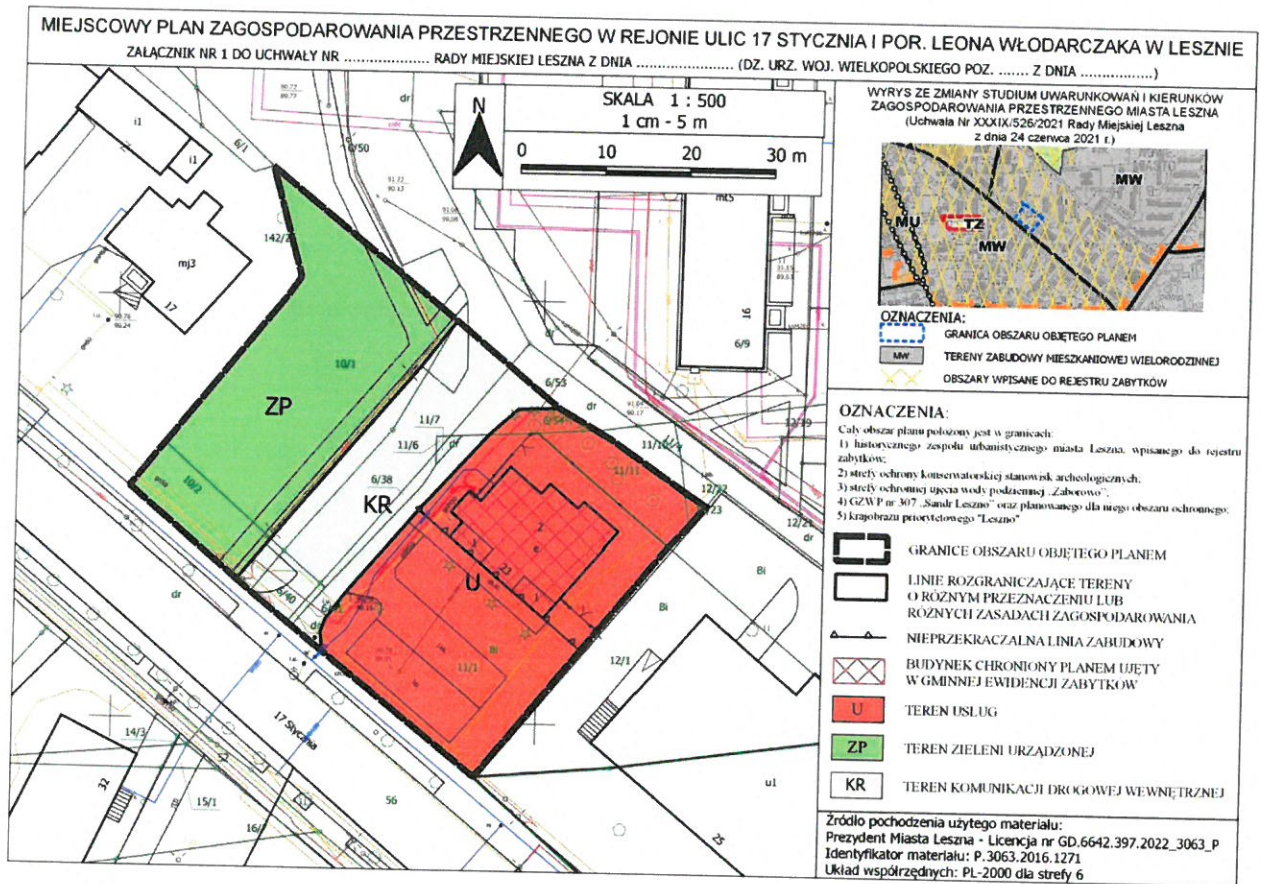
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Radca Prawny

dr Jakub Terlega

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej Leszna
 z dnia.....2023 r.



Przewodniczący Rady
Tomasz Malepszy

Miejskiej Leszna

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 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka 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 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Miasta Leszna, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Miasto nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne utworzone dla planu.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia2023 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części miasta.

Obszar objęty planem miejscowym zajmuje powierzchnię 0,22 ha i położony jest w południowo-wschodniej części miasta Leszna, przy ul. 17 Stycznia.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LVII/731/2022 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka w Lesznie. Należy tu podkreślić, że w dniu 7 lipca 2023 r. uchwalona została ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie w dniu 24 września 2023 r. Ustawa ta wprowadza szereg zmian w przepisach dotyczących trybu i zasad sporządzania planów miejscowych, w tym nowe definicje w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy. Jednakże zaznaczyć trzeba, że zgodnie z art. 67 ust. 3 ww. zmiany ustawy przepisy jej stosuje się, w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. O terminie wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka w Lesznie ogłoszono w dniu 13 września 2023 r., zatem przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., a co za tym idzie, w tym przypadku stosuje się przepisy dotychczasowe.

Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązującego dotąd na tym obszarze miasta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie (uchwała Nr XVI/229/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 lutego 2012 r.).

Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest poszerzenie wachlarza możliwych funkcji usługowych na terenie zabudowy usługowej oraz wprowadzenie w dość intensywnie zagospodarowanym i zabudowanym rejonie miasta terenu zieleni urządzonej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, która w kierunkach oznacza cały przedmiotowy obszar jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, a także terenów komunikacji i infrastruktury technicznej. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono jeden istniejący teren usług (U), teren zieleni urządzonej (ZP) oraz dokładnie wydzielono teren komunikacji wewnętrznej (KR). Ustalone przeznaczenie i zagospodarowanie zmieniają ustalenia obowiązującego dotąd planu miejscowego i są odpowiedzią na zaspokojenie potrzeb społecznych w tym rejonie miasta.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego” (Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego „Leszno” tj. krajobrazu kulturowego, w którym struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka (typ: wielkomiejski, podtyp: zespół urbanistyczny o zachowanych założeniach historycznych). Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie dla tego krajobrazu zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym, co potwierdza uzgodnienie tych kwestii z Zarządem Województwa Wielkopolskiego. Jedną z ważniejszych rekomendacji w tym rejonie miasta było „ograniczenie przekształceń terenów zieleni urządzonej, w tym parków, skwerów, placów”. Uwzględniono ją w planie, wyznaczając teren zieleni urządzonej (ZP).

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 przede wszystkim, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie U, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, a także poprzez zachowanie istniejącego skweru na terenie ZP.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami o odpadach, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, 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 przede wszystkim 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.), zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie U oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 uwzględniono w planie miejscowym poprzez ustalenie ochrony historycznego zespołu urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków, obejmującej cały obszar planu oraz wskazanie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ponadto, w planie wskazano budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – chroniony planem, dla którego ustalono ochronę poprzez zachowanie kompozycji i wystroju elewacji frontowej oraz wielkości i wykroju otworów okiennych zlokalizowanych w elewacji frontowej. Powyższe zapisy przyczynią się do ochrony historycznych elementów i walorów zabytkowych obszaru opracowania.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników na terenie ZP i KR 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) Ponad połowa terenu objętego planem stanowi własność Miasta Leszna. Jedynie większość terenu usług (U) jest własnością prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i rozszerzenie możliwych branż usługowych na działkach prywatnych.
- 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 planie przede wszystkim poprzez wyznaczenie wśród intensywnej zabudowy mieszkalno-usługowej terenu zieleni urządzonej (skweru), który służyć będzie interesowi ogółu mieszkańców. 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 podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
- 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 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 28 września 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) Teren opracowania uzbrojony jest w sieć wodociągową zasilającą budynek zlokalizowany na terenie usług.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie wniosków do planu, w taki sposób aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie odbiegały od otaczającej struktury przestrzennej i nie stały z nią w kolizji. Ponadto, w trosce o interes publiczny, w planie miejscowym wyznaczono nowy skwer publiczny na terenie ZP oraz zabezpieczono miejsca postojowe na terenie KR.

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.

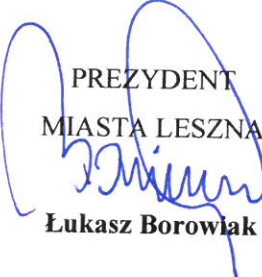
Ponadto należy podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka w Lesznie nie narusza ustaleń wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, zatwierdzonej uchwałą Nr LII/706/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

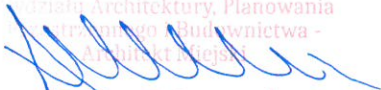
Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w żaden sposób na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała zerowy wynik finansowy przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie planu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

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z uwagami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 września do 13 października 2023 r., a dyskusja publiczna odbyła się w dniu 28 września 2023 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 6 listopada 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.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 17 Stycznia i por. Leona Włodarczaka 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.

PREZYDENT
MIASTA LESZNA

Lukasz Borowiak

NACZELNIK
Biura Architektury, Planowania
Przestrzennego i Budownictwa -
Architekt Miasta

Bartosz Adamczak