

UCHWAŁA NR/...../2023

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej 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:**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr LI/653/2022 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (uchwała nr XXXIX/526/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.), **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej w Lesznie** zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej w Lesznie” opracowany w skali 1:1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Plan obejmuje obszar położony w północnej części miasta Leszna, między ulicami: Antonińską, Poznańską, Aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz dawną linią kolejową, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ilekróć w uchwale mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określającą maksymalny zasięg obszaru, na którym można lokalizować budynki w zakresie kondygnacji nadziemnych i podziemnych oraz na którym można lokalizować wiaty lub wolno stojące instalacje fotowoltaiczne, przy czym przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie na nie więcej niż 1,5m takich elementów architektonicznych, jak:
 - a) balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, wiatrołap oraz inne detale wystroju architektonicznego,
 - b) schody, taras, pochylnia – zlokalizowane wyłącznie poniżej parteru budynku;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której umieszczone będzie co najmniej 60% długości elewacji projektowanego budynku, z dopuszczeniem wycofania pozostałej części elewacji w głąb działki, przy czym przed obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się wysunięcie na nie więcej niż 1,5 m takich elementów architektonicznych, jak:
 - a) balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa oraz inne detale wystroju architektonicznego,
 - b) schody, taras, pochylnia – zlokalizowane wyłącznie poniżej parteru budynku;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczono w planie symbolami:

- 1) **1MNW - 12MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) **1MNW-U - 3MNW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług;
- 3) **1U - 3U** - tereny usług;
- 4) **1KDG, 2KDG** – tereny dróg głównych;
- 5) **1KDZ, 2KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 6) **1KDL, 2KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 7) **1KDD - 4KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 8) **1KP - 6KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 9) **1ZP - 6ZP**- tereny zieleni urządzonej.

§ 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy czym:

- 1) obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy dla:
 - a) obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, a w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat, wolno stojących instalacji fotowoltaicznych,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) pozostałych budynków odsuniętych od tej linii co najmniej 20 m w głąb działki,
- 2) na terenach: **3MNW-U, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** w przypadku, gdy w granicach działki budowlanej obowiązująca linia zabudowy jest załamana albo występuje więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy - dopuszcza się lokalizację budynku zgodnie z wybranym prostym odcinkiem obowiązującej linii zabudowy oraz skrócenie długości elewacji położonej na obowiązującej linii zabudowy co najmniej do 40% długości elewacji.

2. W odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę, w tym dla zabudowy o innej funkcji lub o parametrach przewyższających wartości ustalone w rozdziale 2;
- 2) nadbudowę i rozbudowę, przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu zawartych w rozdziale 2,
- 3) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy nadbudowie i rozbudowie budynków.

3. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

4. Na terenach **MNW** i **MNW-U** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust.1.

5. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o ścianach wykonanych z blachy, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji,
- 2) terenu **SZP**.

6. Dla dachów stromych ustala się:

- 1) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce lub blachą;
- 2) kolorystykę w odcieniach grafitu lub czerni.

7. Ustala się dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:

- 1) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
- 2) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia, lub drewna.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Dla inwestycji należy uwzględnić wytyczne planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury obowiązujących dla miasta Leszna.

2. Projektowane obiekty usługowe należy otaczać zielenią, podkreślającą strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe.

3. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.

4. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu ponadnormatywnego hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne z terenów U i terenów dróg publicznych, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną.

5. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

6. W zakresie rozwiązań, o których mowa w ust. 4 i 5, dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleni wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, a także zastosowanie przy budowie dróg nawierzchni umożliwiającej redukcję hałasu.

7. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych na terenach:

- 1) MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNW-U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) U w przypadku lokalizacji:
 - a) zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej,
 - d) szpitali - jak dla terenów szpitali w miastach.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Lesznie i obowiązującymi przepisami o odpadach.

9. Nakazuje się stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o przepisy odrębne.

11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji dopuszczonych w planie:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ochronie konserwatorskiej podlega panorama widokowa sylwety historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna w granicach strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, która obejmuje obszar pasa ochrony widokowej o szerokości 1 km od granic założenia urbanistycznego, objętego wpisem do rejestru zabytków.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zakazuje się lokalizacji obiektów, w tym obiektów teletechnicznych i wszelkich dominant wysokościowych, zakłócających historyczne relacje przestrzenne oraz deprecjonujących panoramę widokową sylwety historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna.

§ 7

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów służących do nawiązywania kontaktów społecznych i utrzymania porządku;
- 2) ustala się lokalizację zieleni urządzonej na nieutwardzonej powierzchni pasa drogowego.

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, minimalną powierzchnię działek budowlanych, określono w Rozdziale 2.

2. Dopuszcza się korekty granic działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków, wydzielenie mniejszych działek gruntu dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych dla działek budowlanych w Rozdziale 2.

3. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Przez obszar objęty planem przebiega granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik Międzymorenowy Leszno”.

2. W zagospodarowaniu terenów położonych w zachodniej części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik Międzymorenowy Leszno” ustala się uwzględnienie ochrony stanu wód oraz ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują inne, niż wymienione w pkt. 2, tereny lub obiekty podlegające ochronie, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe oraz krajobrazy objęte formami ochrony prawnej, wskazane w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w związku z tym nie ustala się zasad ich zagospodarowania.

§ 10

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów w zakresie powierzchni ustalonych dla działek budowlanych w Rozdziale 2.
3. Ustala się szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniejszą niż 18 m.
4. Dopuszcza się odstępstwo od szerokości frontu działek budowlanych, określonych w planie wyłącznie dla działek budowlanych:
 - 1) położonych na załamaniu pasa drogowego,
 - 2) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – w przedziale od 70° - 110°.

§ 11

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) stolarni na terenach: **MNW, MNW-U**;
 - 2) stacji obsługi lub remontu samochodów, sprzętu budowlanego lub rolniczego na terenach: **MNW, MNW-U**;
 - 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m² na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U**;
 - 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m² na terenach: **1U, 2U, 3U**.
2. Projektowane na obszarze objętym planem budowlę, stanowiące przeszkody lotnicze należy zgłaszać do właściwego organu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków w sąsiedztwie linii należy zapewnić bezpieczne odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się pasy technologiczne, w których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, dla linii elektroenergetycznych:
 - 1) napowietrznych SN 15kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na każdą stronę;
 - 2) napowietrznych nn 0,4 kV o szerokości 7 m, tj. po 3,5 m od osi linii na każdą stronę;
 - 3) kablowych SN 15kV i nn 0,4 kV o szerokości 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii na każdą stronę.
5. Zakazuje się lokalizacji budynków na terenach: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KP** oraz **ZP**, z wyjątkiem **5ZP**.

§ 12

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym w szczególności poprzez ul. Poznańską i Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (**1KDG** i **2KDG**), i ul. Antonińską (**2KDZ**), przy czym ulice są częściowo zlokalizowane poza granicami planu.

2. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z istniejących i planowanych dróg publicznych, zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu.

3. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi, dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakazuje się zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla budynków i lokali usługowych, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, budynków garażowych, zapleczy i komunikacji wewnętrznej, oraz z zastrzeżeniem lit. c ,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
- 2) ustala się lokalizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz parkingach podziemnych;
- 3) ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z zasadami i normatywnymi wynikającymi z przepisów odrębnych, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 5% ogólnej liczby miejsc parkingowych, z wyłączeniem miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla lokali usługowych zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 5) w zależności od charakteru działalności usługowej na działce budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

5. Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłe i telekomunikacyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, oraz podłączenie do nich terenów, w tym:

- 1) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, ich rozbudowę i przebudowę.

7. Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu.

8. Obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych drogach lub na terenach o innym przeznaczeniu.

9. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasilanie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) dopuszczenie budowy zbiorników retencyjnych przeciwpożarowych.

10. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym odprowadzanie ścieków przemysłowych z obiektów usługowych dopuszcza się po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 2) rozbudowę sieci kanalizacyjnej;
- 3) dla lokalizacji przepompowni ścieków:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²,
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m;
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;

11. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) nakazuje się uwzględnienie zapisów i rozstrzygnięć wynikających z obowiązującego programu dotyczącego zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości, a także na terenach zieleni urządzonej lub dróg,
 - b) stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.

12. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych,
- 2) dopuszczenie przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, podziemne;
- 3) dla lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²,
 - b) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem:
 - a) wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej moc mikroinstalacji,
 - b) elektrowni wiatrowych przekraczających moc mikroinstalacji,
 - c) biogazowni.

13. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiego systemu sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §5 ust. 9.

14. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej,
- 2) zakaz lokalizacji naziemnych indywidualnych zbiorników gazowych.

15. Ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

§ 14

Granice: obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, terenów zamkniętych, i stref ochronnych **terenów zamkniętych:** nie występują w granicach obszaru objętego planem w związku z tym nie ustala się granic obszarów, ani zasad ich zagospodarowania.

§ 15

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są tereny, które określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny dróg głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych (**KDG, KDZ, KDL i KDD**);
- 2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej (**KP**);
- 3) tereny zieleni urządzonej (**ZP**).

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 16

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej,

- b) urządzeń budowlanych,
 - c) szpalerów drzew na terenach: **4MNW, 8MNW, 9MNW, 11MNW i 12MNW** zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
- a) budynki garażowe lub gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - b) wiaty,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa ogrodów na terenach: **4MNW, 8MNW, 11MNW i 12MNW**:
- a) lokalizację nasadzeń zieleni, w tym: żywopłotów, krzewów lub innych form zieleni,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 9) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m, oraz nie więcej niż 3 m w przypadku dachów płaskich,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6 m;
- 10) geometrię dachów:
- a) dachy strome, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°,
 - b) dachy płaskie dopuszcza się wyłącznie dla wiat, budynków gospodarczych, garażowych oraz parterowych części budynków mieszkalnych stanowiących garaż;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych lokalnych i dojazdowych, przy czym na terenie **9MNW** dopuszcza się dostęp do drogi zbiorczej o symbolu **2KDZ** wyłącznie dla działek nieprzylegających do dróg lokalnych i dojazdowych.

§ 17

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U**, ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
- a) budynków wolno stojących: mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych, przy czym nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni nie większej niż 300 m² na działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;

- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki garażowe lub gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - b) wiaty,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż: 0,35;
- 8) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych - do 6 m;
- 9) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych lokalnych i dojazdowych.

§ 18

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) nasadzeń, w formie szpalerów drzew na terenach **1U** i **3U**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) budynki garażowe,
 - b) wiaty,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6, przy czym dla rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie **1U**: 0,25;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2, przy czym dla rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie **1U**: 0,5;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

- 8) wysokość:
 - a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków garażowych - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych do 8 m;
- 9) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 10) dostęp dla samochodów do dróg publicznych z terenów:
 - a) **1U** – dostęp do drogi głównej o symbolu **1KDG** i do drogi zbiorczej o symbolu **1KDZ**,
 - b) **2U** – dostęp do drogi lokalnej o symbolu **1KDL**,
 - c) **3U** – dostęp do drogi lokalnej o symbolu **1KDL** i do drogi zbiorczej o symbolu **2KDZ**.

§ 19

Dla terenów dróg głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację w wyznaczonych pasach drogowych:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do planowanej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: jezdni, chodników lub ścieżek rowerowych,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni dróg głównych i zbiorczych;
- 4) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów, w szczególności na terenie **1KDZ** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20

Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację w wyznaczonym ciągu:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej dla ruchu pieszych i rowerzystów,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni na powierzchni wolnej od utwardzenia, w tym lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów, w tym w szczególności na terenie **1KP**, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,

- b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) ciągi piesze lub rowerowe,
 - b) przestrzenne formy rzeźbiarskie,
 - c) place zabaw,
 - d) wyłącznie na terenie **5ZP**:
 - pawilon parkowy - budynek o funkcji usługowej: gastronomicznej lub rekreacyjnej,
 - wiaty,
 - altany,
 - e) boiska i urządzenia sportowe,
 - f) zbiorniki wodne, w tym w szczególności zbiorniki retencyjne na wody opadowe,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 500 m², przy czym na terenie **5ZP** - nie mniejszą niż 15 000 m², z dopuszczeniem wydzielenia mniejszej działki dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 8) wysokość obiektów budowlanych do 8 m;
- 9) geometrię dachów: dachy dowolne;
- 10) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych;
- 11) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP**.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 22

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 24

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Tomasz Małepczy

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Leszna
z dnia r.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej w Lesznie stanowi obszar o powierzchni 27,2 ha, położony jest w północnej części miasta Leszna, między ulicami: Antonińską, Poznańską, Aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz dawną linią kolejową. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) **MNW-U** –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub usług;
- 3) **U** - tereny usług;
- 4) **KDG** – tereny dróg głównych;
- 5) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 6) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 7) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 8) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 9) **ZP**- tereny zieleni urządzonej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju oznaczony symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz U – tereny zabudowy usługowej, drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz wybrane drogi klasy głównej, drogi klasy zbiorczej oraz wybrane drogi klasy lokalnej, trasy rowerowe lub piesze. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach obszaru zdegradowanego.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, przyjętego uchwałą nr XXXIX/526/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej w Lesznie realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na rysunku planu wskazano, proponowany przebieg podziałów geodezyjnych i proponowany przebieg ciągów pieszo rowerowych na terenach zieleni urządzonej, ww. oznaczenia mają charakter informacyjny, nie są one obligatoryjne. Propozycję przebiegu podziałów geodezyjnych na rysunku planu, przedstawiono w celu racjonalnego

gospodarowania gruntami. Wskazanie proponowanego przebiegu ciągów pieszo-rowerowych miało na celu ukazać możliwości zachowania łączności między terenami zieleni urządzonej, a terenami komunikacji pieszo-rowerowej. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie (Uchwała Nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r). Przedmiotowy plan miejscowy stanowi zmianę zapisów ww. uchwały. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice Poznańską, Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Antonińską zapewniające główne powiązania komunikacyjne oraz wprowadza nową drogę zbiorczą z ronda Podwałe w kierunku północnym i prowadzi ją z wykorzystaniem terenu po nieczynnej linii kolejowej nr 817 Leszno-Grzybowo - Leszno.

Celem opracowania niniejszego planu jest wprowadzenie nowych rozwiązań komunikacyjnych które usprawnią dostęp do terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały. W Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, uchwalonym Uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. nie zawarto wniosków i rekomendacji odnoszących się do obszaru objętego niniejszym planem.

W planie w § 6 ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) obejmując ochroną panoramę widokową zespołu urbanistycznego miasta Leszna.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego oraz wyznaczenie miejsc dla pojazdów z kartą parkingową spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Na cele publiczne przeznaczono grunty Skarbu Państwa.

W planie nie ustalono wymogów dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak ww. obiektów lub obszarów podlegających ochronie.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w przyległych do zabudowy pasach drogowych oraz na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ww. ustawy) nie stanowią przedmiotu opracowania ze względu na położenie obszaru opracowania w granicach administracyjnych miasta Leszna, częściowo w zasięgu istniejącej zabudowy oraz stycznie do terenów zwartej zabudowy.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi, usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, wraz z zielenią urządzoną, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, pełni dominujący sposób obsługi komunikacyjnej. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 1, 8, 11, 12 i 16, których trasa przebiega w ul. Poznańskiej, a najbliższe przystanki są zlokalizowane w odległości ok. 250 m (Gronowska Meibes) i ok. 450 m (Fabryczna LOB) od granic obszaru objętego opracowaniem. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące i planowane ulice oraz ciągi piesze lub rowerowe stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. ulice są dostępne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych oraz wyznaczone ciągi pieszo-rowerowe lub ścieżki rowerowe.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna”, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Leszna Nr LII/706/2018 z dnia 26 września 2018 r. wskazano obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie (Uchwała Nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r) jako aktualny. Opracowanie planu miejscowego wynika ze zmiany polityki przestrzennej w tym rejonie miasta w zakresie rozwiązań komunikacyjnych z wykorzystaniem nieczynnego torowiska kolejowego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę oraz utrzymanie zieleni urządzonej, infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska Leszna w dniu 31 marca 2022 r. podjęła Uchwałę Nr LI/653/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej w Lesznie.

Prezydent Miasta Leszna przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- 1) w dniu 13.04.2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w prasie „ABC”, na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 13.06.2022 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 13.06.2022 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 i 2 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia r. uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie;
- 9) w dniu r. uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od r. do r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 11) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 12) w dniach od r. do r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („ABC” w dniu r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 13) w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14) w trakcie wyłożenia i w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu nie zgłoszono / zgłoszono uwag.

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie były rozważane warianty alternatywne. W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, w przypadku którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno – przestrzenna, określona w planie, stwarza korzystne warunki dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej Leszna o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Leszna miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

I Zastępca Prezydenta Miasta Leszna
Adam Mytych