

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2024 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr LXXI/931/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r., **Rada Miejska Leszna uchwala co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 4.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2.

1. Ustaleniami planu miejscowego objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MW-U**;
- 2) teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **U-KO**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) szpaler drzew;
- 6) granica historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków;
- 7) dominanta;
- 8) akcent architektoniczny;
- 9) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 10) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 12) strefa zieleni;
- 13) strefa ciągu pieszo-rowerowego;
- 14) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

§ 3.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „**akcencie architektonicznym**” – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 2) „**dominancie**” – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wyróżniającą się na tle zespołu zabudowy i przyciągającą uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;
- 3) „**dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć urządzenia w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu (elektroenergetyczne, gazownicze, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłownicze) wraz z urządzeniami pomocniczymi (w szczególności stacje transformatorowe, skrzynki i studnie z urządzeniami pomiarowymi, rewizyjnymi i zaworami), które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 4) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, lecz w granicy planu miejscowego, dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków;
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wiatrołapy przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - e) zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;

- 5) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna pierwszych czterech nadziemnych kondygnacji budynku, na całej swojej długości;
- 6) „**reprezentacyjnym zagospodarowaniu przestrzeni**” – należy przez to rozumieć spójne ukształtowanie posadzki, z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;
- 7) „**szczególnych wymaganiach architektonicznych**” – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu, ukształtowania jego formy oraz zastosowanie na elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 8) „**szpalerze drzew**” – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 10 m, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom o nie więcej niż 5 m w liniach rozgraniczających terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojść lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4.

W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) tereny objęte planem miejscowym stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) na każdym terenie dopuszcza się zieleni, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego;
- 5) nakazuje się zagospodarować dojścia jako przestrzenie wolne od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniające dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) na dachach płaskich nakazuje się realizację konstrukcji służącej utrzymaniu estetycznych walorów obiektu i stanowiącej architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, zamontowanych na dachu budynku, z wyłączeniem anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych i instalacji odgromowej;
- 5) dla konstrukcji, o których mowa w pkt 4 obowiązuje:
 - a) wysokość nie większa niż 2,5 m,
 - b) wycofanie na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 6) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;

- 7) dopuszcza się, w przypadku istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii dachów;
- 8) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych;
- 9) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów i rowerów w ramach działki budowlanej, w tym w garażach podziemnych, nadziemnych lub na terenie, z zastrzeżeniem pkt 8 i 10;
- 10) dopuszcza się bilansowanie nie więcej niż 25% miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w pkt 9 i 11, poza działką budowlaną;
- 11) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów na:
 - a) 1 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych obiektów usług gastronomii,
 - c) 1 na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 1 na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) 1 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług publicznych, edukacji lub nauki,
 - f) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów lub lokali usługowych;
- 12) ustala się maksymalną liczbę miejsc do parkowania samochodów na 2 na każdy lokal mieszkalny;
- 13) nakazuje się co najmniej 25% powierzchni zajętej przez miejsca do parkowania samochodów na terenie, o których mowa w pkt 11, zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin lub retencję wód opadowych;
- 14) nakazuje się co najmniej 5% miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w pkt 11, przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 15) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów na:
 - a) 1 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;
- 16) ustala się zaokrąglenie liczby miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 11, 13, 14 i 15, do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 17) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi nakazuje się zapewnić stanowiska przeładunku i postoju w ramach działki budowlanej.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MW-U** i teren **1KP** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 5) dopuszcza się pokrycie dachów, tarasów i stropów powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych;

- 6) dopuszcza się pokrycie elewacji roślinnością;
- 7) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone nakazuje się zagospodarować zielenią.

§ 7.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 975/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985 r., wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 2) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy 1-kilometrowego pasa ochrony panoramy widokowej sylwety historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 975/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985 r., dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych:
 - a) zespół młyna parowego pod nr rej. 319/Wlkp/A decyzją z dnia 22 maja 2006 r. (obecnie centrum biznesowo-handlowo-usługowe przy ul. Przemysłowej 21):
 - budynek główny,
 - maszynownia i kotłownia,
 - elewator I,
 - elewator II (obecnie hala spedycyjna),
 - elewator III,
 - magazyn przetworów,
 - łącznik,
 - estakada łącząca budynek główny z magazynem przetworów,
 - b) dom przy ul. Słowiańskiej nr 44 pod nr rej. 1201/A decyzją z dnia 24 maja 1991 r.,
 - c) dom przy ul. Słowiańskiej nr 46 pod nr rej. 1204/A decyzją z dnia 24 maja 1991 r.;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) zespół miejskich zakładów światła, siły i wodociągów (dawna gazownia miejska, obecnie centrum rozrywkowe i restauracja) przy ul. Przemysłowej 20:
 - warsztat,
 - budynek mieszkalno-administracyjny,
 - fontanna,
 - budynek skraplania wody amoniakalnej,
 - budynek przemysłowy,
 - b) domy przy ul. Przemysłowej nr 24, 27 i 28,
 - c) domy przy ul. Słowiańskiej 42, 44 i 46,
 - d) restauracja (obecnie dom mieszkalny) przy ul. Słowiańskiej 48,
 - e) dom noclegowy (obecnie dom mieszkalny) przy ul. Słowiańskiej 50;
- 5) dla budynków, o których mowa w pkt 4 ustala się:

- a) zachowanie lub odtworzenie bryły historycznego budynku, jego detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów,
- b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji oraz wielkości i wystroju otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszna, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 6 są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka, w granicach której obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu;
- 2) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych o:
 - a) maksymalnej wysokości zabudowy 5 m,
 - b) dowolnej geometrii dachów,
 - c) współczesnych formach architektonicznych.

§ 9.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w krajobrazie priorytetowym „Leszno” nr 2319 ustalonym w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 2 w planie miejscowym nie ustala się ich granic.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 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:
 - a) ustala się, że powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - b) ustala się, że szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów,

d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. a i b, przeznaczonych na dojścia, dojazdy lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:

- minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m²,
- minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 2) w granicy planu miejscowego ustala się uwzględnienie dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i drzew, wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez ul. Przemysłową, ul. Słowiańską i ul. Towarową.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków: nakazuje się zapewnić odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji ogólnospławnej lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: nakazuje się prowadzić gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie melioracji: na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje sieć melioracyjna.

§ 14.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15.

W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawki procentowe ustala się na 30%.

§ 16.

W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

§ 17.

Ze względu na brak występowania lub brak potrzeby w planie miejscowym nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
- 7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 9) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 18.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1MW-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu hurtowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych,
 - c) mieszkalno-usługowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) związanych z dystrybucją paliw,
 - b) punktów do zbierania, przeladunku lub przetwarzania odpadów,
 - c) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - d) myjni samochodowych;
- 3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,10;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,90;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,30;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 40 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) nakazuje się zachowanie istniejących geometrii dachów dla budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków w zespole miejskich zakładów światła, siły i wodociągów;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

- 1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 2) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z ul. Przemysłowej lub ul. Towarowej.

§ 19.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego 2MW-U i 3MW-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu hurtowego,
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych,
 - c) mieszkalno-usługowych;
 - 2) nakazuje się lokalizację usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony terenu **1KP**;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) związanych z dystrybucją paliw,
 - b) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - c) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - d) myjni samochodowych;
 - 4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 5,50;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 6,30;
 - 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
 - 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 30 m dla budynków figurujących w rejestrze zabytków w zespole młyna parowego,
 - b) 40 m dla pozostałej zabudowy;
 - 7) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4 dla budynków lokalizowanych od strony ul. Przemysłowej;
 - 8) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) nakazuje się zachowanie istniejących geometrii dachów dla budynków figurujących w rejestrze zabytków w zespole młyna parowego;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
 - 2) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;

3) ustala się dominantę (elewator III), wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się wyeksponowanie od strony ul. Przemysłowej i ul. Karola Marcinkowskiego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp pojazdami silnikowymi do terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z ul. Przemysłowej lub ul. Towarowej.

§ 20.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 4MW-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

- a) mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) usługowych,
- c) mieszkalno-usługowych,
- d) gospodarczych,
- e) jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

- a) związanych z dystrybucją paliw,
- b) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- c) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
- d) myjni samochodowych;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 4,25;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 5,05;
- 4) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,85;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
- 8) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3 dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit a-c;

9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 5;

10) ustala się geometrię dachów na:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub

b) dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m², z zastrzeżeniem pkt 12;

12) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się zachować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż ul. Słowiańskiej i ul. Przemysłowej.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

1) nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;

2) nakazuje się uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia oraz zachować istniejące drzewa, z zastrzeżeniem drzew zagrażających bezpieczeństwu;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **2KP**, ul. Przemysłowej lub ul. Słowiańskiej.

§ 21.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **5MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych;

2) nakazuje się lokalizację usług co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony ul. Słowiańskiej i ul. Towarowej;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów:

a) związanych z dystrybucją paliw,

- b) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- c) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
- d) myjni samochodowych;

4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 4,25;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 5,05;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,60;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m², z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się szpaler drzew w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

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

- 1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 2) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 3) nakazuje się wyeksponować akcent architektoniczny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w formie zadaszenia nad wejściem wysuniętego przed lico elewacji co najmniej na odległość 4 m;
- 4) nakazuje się wyeksponować płaskorzeźbę, zlokalizowaną na południowej elewacji budynku przy ul. Słowiańskiej nr 54.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **1KDL** (ul. Towarowa), **2KP** lub ul. Słowiańskiej.

§ 22.

1. Ustala się teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U-KO**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

- a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) teren obsługi komunikacji;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu hurtowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b wyłącznie w formie dworca autobusowego wraz z obiektami budowlanymi służącymi jego obsłudze;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

- a) związanych z dystrybucją paliw,
- b) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- c) myjni samochodowych;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 4,00;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,001;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,05;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,80;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 20 m na nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy;
- 6) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 500 m², z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 2) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy ciągów pieszo-rowerowych, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) nakazuje się lokalizację ciągów w formie tras dla pieszych albo tras dla pieszych i tras dla rowerów;
- 2) nakazuje się szerokość ciągów, o których mowa w pkt 1, nie mniejszą niż 4 m,
- 3) nakazuje się połączenie ciągów, o których mowa w pkt 1, pomiędzy terenami **1KDL**, **1KP**, **2KP** i ul. Towarową;
- 4) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;
- 5) dopuszcza się nadziemne części budynków wyłącznie powyżej 7 m nad poziomem terenu, z wyłączeniem ich elementów konstrukcyjnych, w szczególności takich jak podpory, słupy, filary, kolumny;
- 6) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów na terenie.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp pojazdami silnikowymi do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **1KDL** (ul. Towarowa).

§ 23.

1. Ustala się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDL**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) ustala się drogę klasy lokalnej;
 - 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 24.

1. Ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KP**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu:
 - 1) ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu hurtowego.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia, o którym mowa w:
 - a) ust. 2 pkt 1, wyłącznie w formie trasy dla pieszych i trasy dla rowerów,
 - b) ust. 2 pkt 2, wyłącznie w formie nadwieszanych i podziemnych części budynków lokalizowanych na terenach **2MW-U** i **3MW-U**, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się nadziemne części budynków wyłącznie powyżej 7 m nad poziomem terenu;
 - 3) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;
 - 4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,60;
 - 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,001;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,15;
 - 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
 - 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 4;
 - 8) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów na terenie;
 - 9) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;

2) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 25.

1. Ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2KP**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, wyłącznie w formie trasy dla pieszych albo trasy dla pieszych i trasy dla rowerów.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 26.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 27.

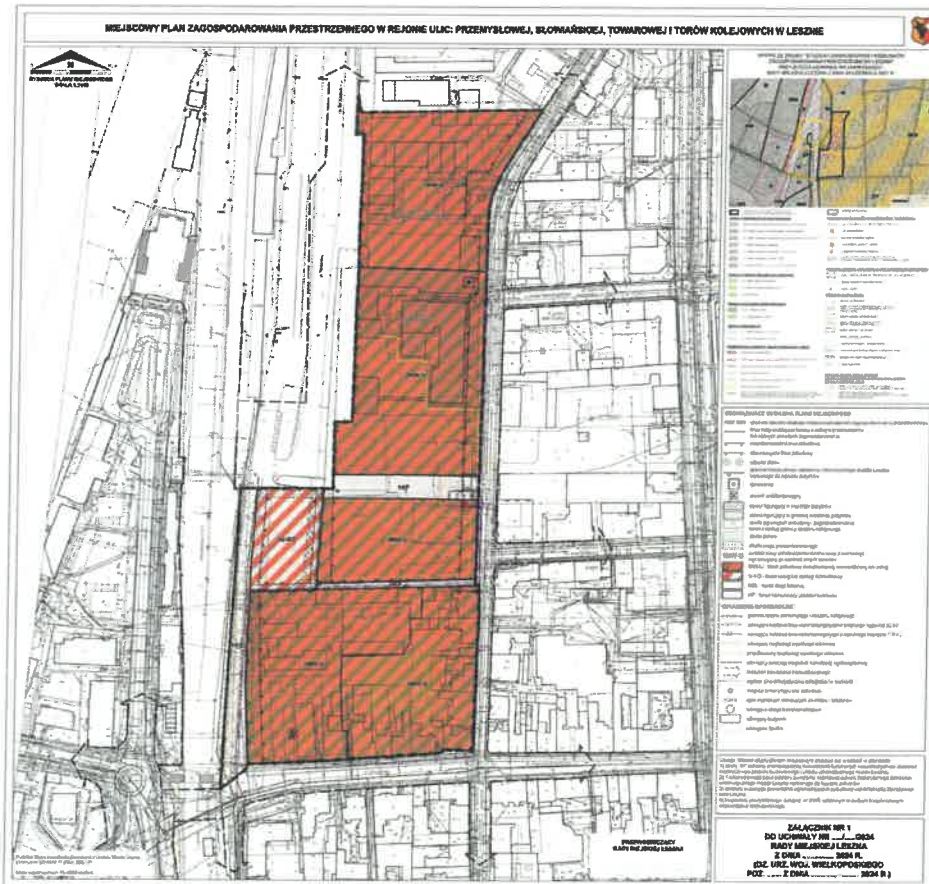
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

RADCA PRAWNY
mgr Renata Torz
Pz.Ls-107/91

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Leszna
z dnia.....2024 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2024 r.

Rostrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji drogi lokalnej w ramach terenu **1KDL**, będącej we władaniu gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej Leszna
 z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska Leszna ustala, co następuje:

Do konsultowanego społecznie w dniach od 17 października 2024 r. do 18 listopada 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowińskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga, którą rozstrzygnięto w całości negatywnie. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Leszna, Rada Miejska Leszna postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna w zakresie nieuwzględnionych uwag	Treść pisma	Uzasadnienie
1	2	3	4	5		6
1	14.11.2024	Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Leszno spółka z o.o. ul. Narutowicza 76, 64-100 Leszno Pełnomocnik: Aleksandra Kossowska Kancelaria Adwokacka w Krakowie, ul. Kopernika	Działka nr 1/16, obręb 0002, arkusz mapy 7, Leszno Działka nr 1/9, obręb 0002, arkusz mapy 8, Leszno	uwaga nieuwzględniona	Działając w imieniu Wnioskodawcy – spółki pod firmą Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Leszno spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznie, na podstawie pełnomocnictwa, którego odpis przedkładam w załączeniu, w związku z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Leszna z dnia 16 października 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowińskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej także odpowiednio jako: „MPZP”, „Projekt MPZP” lub „plan miejscowy”), po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miasta Leszno w sprawie jego uchwalenia, wnoszę o:	1. W zakresie pkt 1 uwagi dot. zmiany § 22 ust. 1 uwagę uznaję się za bezzasadną w związku z brakiem zmian zaproponowanych w treści przepisu. 2. W zakresie pkt 1 uwagi dot. zmiany § 22 ust. 2 uwaga pozostaje nieuwzględniona. Zaproponowany w projekcie planu miejscowego katalog przeznaczeń uwzględnia dotychczasowe przeznaczenia tego terenu funkcjonujące w obowiązującym planie miejscowym, tj. tereny obsługi komunikacji samochodowej z towarzyszącymi usługami oraz rozszerza go o usługi nie związane bezpośrednio z obsługą komunikacji samochodowej. Aktualne przeznaczenie tego terenu nie dopuszcza dowolnego zakresu realizacji usług, odnosząc się jedynie do sformułowania usług towarzyszących obsłudze komunikacji samochodowej. W efekcie, z zastosowaniem nowych regulacji w zakresie realizacji

10/9, 31-034 Kraków	<p>I. zmianę części tekstowej Projektu MPZP, tj. § 22 ust. 1 - 3 MPZP w ten sposób, że obecne brzmienie § 22 ust. 1 - 3 MPZP o treści:</p> <p>§ 22. 1. Ustala się teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego IU-KO.</p> <p>2. W zakresie przeznaczenia terenu:</p> <p>1) ustala się przeznaczenie:</p> <p>a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,</p> <p>b) teren obsługi komunikacji;</p> <p>2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu hurtowego.</p> <p>3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b wyłącznie w formie dworca autobusowego wraz z obiektami budowlanymi służącymi jego obsłudze;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji obiektów:</p> <p>a) związanych z dystrybucją paliw,</p> <p>b) punktów do zbierania, przetwarzania lub przetwarzania odpadów,</p> <p>c) myjni samochodowych</p> <p>3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne”</p> <p>– zostanie zastąpione następującym brzmieniem:</p> <p>„§ 22. 1. Ustala się teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego IU-KO.</p> <p>2. W zakresie przeznaczenia terenu:</p> <p>1) ustala się przeznaczenie:</p> <p>a) teren usług,</p> <p>b) teren obsługi komunikacji;</p> <p>3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:</p> <p>1) dopuszcza się lokalizację budynków:</p> <p>a) usługowych,</p> <p>b) związanych z obsługą komunikacji,</p> <p>c) gospodarczych</p> <p>2) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne”</p>	<p>przepisów dotyczących przeznaczonych terenów wynikających z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.</p> <p>w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wprowadzono maksymalnie możliwe zbliżone przeznaczenia do aktualnie obowiązujących w celu nienaruszenia prawa własności. Ponadto, w brzmieniu cytowanego przepisu w projekcie planu miejscowego udostępniono do konsultacji społecznych dopuszczona jest realizacja zabudowy usługowej (nie tylko na potrzeby obsługi dworca autobusowego) z wyjątkiem usług handlu hurtowego. Wskazane w uwadze zarzuty, jakoby projekt planu miejscowego zakazywał usług niezwiązanych z obsługą dworca autobusowego są więc nieprawdziwe i bezpodstawne.</p>	<p>3. W zakresie pkt 1 uwagi dot. zmiany § 22 ust. 3 uwaga pozostaje nieuwzględniona. Przepisy dotyczące zasad zagospodarowania terenu służą opisowi przeznaczeń, stąd też w odniesieniu do uzasadnienia wynikającego z dopuszczenia wybranego katalogu usług, konieczne jest zachowanie doprecyzowania wynikającego z pkt 1 wskazanego przepisu. Jednocześnie, należy wykluczyć lokalizację takich obiektów, które powodują konflikty przestrzenne, a nie były dotychczas dopuszczone na tym terenie. Wykluczenie dotyczy również obiektów dysharmonijnych w przestrzeniach o charakterze strategicznym dla rozwoju miasta, takich jak budynki gospodarcze, które w dotychczas obowiązującym planie miejscowym również nie były dopuszczone, stąd też nie naruszono prawa własności. Zgodnie z § 3 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynki gospodarcze towarzyszą wyłącznie budynkom mieszkalnym, zamieszkania zbiorowego, rekreacji indywidualnej, a także zabudowie zagrodowej, które na przedmiotowych działkach nie były dotychczas dopuszczone.</p> <p>4. W zakresie pkt 2 uwagi dot. zmiany § 22 ust. 7 dot. usunięcia z przedmiotowego projektu stref ciągu pieszo-rowerowego uwaga pozostaje nieuwzględniona. Dotychczasowe przepisy planu miejscowego funkcjonujące na wskazywanych działkach dopuszczają realizację ciągów pieszych bez wskazywania ich na rysunku planu miejscowego. Obecnie, wskazano wyłącznie miejsca, gdzie te ciągi są wymagane i określono dla nich zasady zagospodarowania. Dla racjonalnego kształtowania rozwoju</p>
------------------------	---	--	---

			<p>piesznych i tras dla rowerów; 2) nakazuje się szerokość ciągów, o których mowa w pkt 1, nie mniejszą niż 4 m, 3) nakazuje się połączenie ciągów, o których mowa w pkt 1, pomiędzy terenami IKDL, IKP, 2KP i ul. Towarową; 4) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przetrzeni; 5) dopuszcza się nadziemne części budynków wyłącznie powyżej 7 m nad poziomem terenu, z wyłączeniem ich elementów konstrukcyjnych, w szczególności takich jak podpory, słupy, filary, kolumny; 6) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów na terenie”.</p> <p>III. zmianę załącznika graficznego oraz zmianę części tekstowej Projektu MPZP poprzez usunięcie z obszaru nieruchomości stanowiących działki ewid. nr 1/16 oraz 1/9, obręb 0002 (identyfikatory działek: 306301_1.0002.AR_7.1/16, 306301_1.0002.AR_8.1/9) oznaczenia w postaci nieprzekraczalnych linii zabudowy i ciągów pieszo-rowerowych. Uzasadnienie (...).</p>	<p>przestrzennego tej części miasta, kluczowe jest zachowanie drożności przemieszczeń pieszo-rowerowych pomiędzy dworcem kolejowym, dworcem autobusowym z ul. Towarową oraz ul. Przemysłową, dalej w kierunku zachodnim miasta. Dla kompensacji przedmiotowego rozwiązania projektowego, na wskazanych działkach istotnie zwiększono parametry i wskaźniki urbanistyczne dopuszczające rozwój zabudowy, a tym samym zwiększono wartość całej nieruchomości.</p> <p>5. W zakresie pkt 3 uwagi dot. zmiany rysunku planu miejscowego poprzez usunięcie linii zabudowy i ciągów pieszych uwaga pozostaje nieuwzględniona. W kontekście ciągów pieszych wskazano wyjaśnienia w pkt 4 uzasadnienia rozpatrzenia uwag. Natomiast w kontekście linii zabudowy w ocenie tut. Organu, nie funkcjonują przepisy, które potwierdziłyby tezę zawartą w uzasadnieniu do uwagi, jakoby nie istniała przesłanka do wskazywania na rysunku planu miejscowego linii zabudowy. Ponadto, przytoczone wyroki nie odnoszą się wprost do przedmiotowej sytuacji, co w efekcie uniemożliwia ich stosowanie. Wyznaczone linie zabudowy w większości powielają przebieg wynikający z dotychczas obowiązującego planu miejscowego z niewielką modyfikacją polegającą na przeniesieniu obszaru wolnego od zabudowy z części północnej na część południową. Co do zasady, powierzchnia ograniczona liniami zabudowy nie została znacząco zmodyfikowana, a w odniesieniu do dwukrotnego zwiększenia wskaźnika udziału powierzchni zabudowy (z dotychczasowego 0,4 na 0,8) właściciel nieruchomości uzyskał znacznie większe prawo do zabudowy przedmiotowego terenu.</p>
--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie

1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXXI/931/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie;
- 2) projektem planu miejscowego objęto obszar w sąsiedztwie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej i Towarowej, o powierzchni ok. 4,84 ha;
- 3) celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tego obszaru, z uwzględnieniem:
 - a) istniejącego zainwestowania,
 - b) składanych wniosków,
 - c) obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A,
 - d) obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna;
- 4) zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna przyjętej uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 5) projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112);
- 6) treść planu miejscowego jest zgodna z art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 7) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:
 - a) granic i sposobów zagospodarowania:
 - terenów górniczych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - b) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:

- a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- i) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

- 1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Przemysłowej, Słowiańskiej, Towarowej i torów kolejowych w Lesznie Rada Miejska Leszna przystąpiła uchwałą Nr LXXI/931/2023 z dnia 28 grudnia 2023 r.; uchwała została zainicjowana na podstawie wniosków złożonych do Urzędu, a po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
- 2) Prezydent Leszna ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
- 3) jednocześnie Prezydent Leszna zawiadomił organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;
- 5) w sprawie przedmiotowego planu miejscowego:
 - a) wnioski złożone przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego: wpłynęły 3 wnioski, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie,
 - b) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): wpłynął 1 wniosek, dla którego zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie,
 - c) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (po wyznaczonym terminie na ich składanie): wpłynęły 4 wnioski, z czego dla 1 wniosku zaproponowano pozytywne rozpatrzenie, a dla 3 wniosków zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie,
 - d) wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 20 wniosków, z czego 18 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie, 2 wnioski, dla których zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie,
 - e) w projekcie planu miejscowego wprowadzono także niewynikające bezpośrednio z ww. wniosków rozwiązania projektowe, które uznano za zasadne z kompozycyjnego, funkcjonalnego i technicznego punktu widzenia, m.in. dopuszczenie w szerszym zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako elementu strategii rewitalizacyjnej miasta, jak również ustanowienie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5MW-U od strony ul. Towarowej w większej odległości od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej 1KDD. Rozwiązanie to wynika z potrzeby zapewnienia kontynuacji linii zabudowy ustalonej dla terenu 1U-KO i kontynuacji linii zabudowy istniejącego dworca autobusowego (a konkretnie jego północnej części), chęci ograniczenia możliwości lokalizacji

budynków w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego, a także z potrzeby zapewnienia rezerwy terenowej pod planowany szpaler drzew;

- 6) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;
- 8) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lesznie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie instytucje;
- 9) nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) do opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu na stronie podmiotowej Urzędu projektu planu miejscowego z etapu opinii i uzgodnień, wpłynęły dodatkowe wnioski od właścicieli działek, które zostały przeanalizowane; wzięto pod uwagę możliwość zmiany minimalnej intensywności zabudowy na terenie 5MW-U w dostosowaniu do aktualnych wskaźników, korekty w zakresie przebiegu stref ciągu pieszo-rowerowego w dostosowaniu do potrzeb bezpieczeństwa ruchu, jak również przesunięcia północnego przebiegu linii zabudowy na terenie 5MW-U w dostosowaniu do dotychczas obowiązujących regulacji zmienianego planu miejscowego z poszanowaniem praw osób trzecich;
- 11) w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z opinii i dokonanych uzgodnień, a następnie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywane do konsultacji społecznych;
- 12) w dniu 16 października 2024 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
 - a) w dniach od 17 października 2024 r. do 18 listopada 2024 r. zbierano uwagi,
 - b) w dniach od 17 października 2024 r. do 18 listopada 2024 r. , w każdy poniedziałek w godzinach od 15:00 do 17:00 prowadzono punkt konsultacyjny,
 - c) w dniu 6 listopada 2024 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego;
- 13) w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga, dla której zaproponowano negatywne rozstrzygnięcie, a równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;
- 14) projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszna.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy: W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie obiektów figurujących w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków, wskazanie obszaru opracowania jako obszaru w granicach historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków, jak i obszaru 1-kilometrowego pasa ochrony panoramy widokowej oraz objętego strefą „W” ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych, a także poprzez uzgodnienie projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta), a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej w granicach zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego miasta, jak również dopuszczenie na terenach od 1MW-U do 3MW-U i 1U-KO usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 7) prawo własności poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania oraz zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym planem miejscowym lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania wniosków i uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez rozwój zabudowy na gruntach nierolniczych.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy: Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy: z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez rozwój zabudowy w sąsiedztwie zintegrowanego węzła przesiadkowego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: poprzez dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie lokalnego i ponadlokalnego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej oraz wskazanie zagospodarowania dojeżdż jako przestrzeni bez barier;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, poprzez dogęszczenie istniejącej struktury przestrzennej o wysokiej dostępności przestrzennej, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy: Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna została zatwierdzona uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była opracowana w 2024 r. i przyjęta uchwałą nr LXXIV/973/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany projekt planu miejscowego jest zgodny z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, która wykazała zgodność studium z obowiązującymi przepisami oraz konieczność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Leszna.

7. W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, oraz wskazanie zagospodarowania dojeżdż jako przestrzeni bez barier, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W planie przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy, związane z modernizacją i rozbudową dróg publicznych, będących we władaniu gminy. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie czasowej nie nastąpią koszty związane z wykupem gruntów pod drogi, natomiast wystąpią wpływy związane z podatkami od nieruchomości czy opłatą planistyczną. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensuje opłata adiacencka. W przypadku sprzedaży gruntów gminnych wystąpią zyski z tego tytułu.

Prezydent Miasta Leszna

Grzegorz Rusiecki

NAZELNIK
Wydział Architektury, Planowania
Przestrzennego i Budownictwa
Miejscowego
Urząd Miasta Leszna
Bartosz Adamczak