



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 grudnia 2024 r.

Poz. 10008

UCHWAŁA NR VI/87/2024 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 21 listopada 2024 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 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 Leszno uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr LI/653/2022 Rady Miejskiej Leszno 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 Leszno (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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

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

§ 2. Ilekroć 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 wolnostojące 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 40% 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **1MNW – 12MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNW-U – 3MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 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) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 10) **1ZP – 6ZP** – tereny zieleni urządzonej.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy czym obowiązującą linią zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linią zabudowy dla:
 - a) obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, a w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) pozostałych budynków odsuniętych od tej linii co najmniej 20 m w głąb działki,
- 2) w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę, w tym dla zabudowy o innej funkcji lub o parametrach przewyższających wartości ustalone w rozdziale 2;
 - b) nadbudowę i rozbudowę, przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu zawartych w rozdziale 2,
 - c) 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 pkt 1;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o ścianach wykonanych z blachy, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji,
 - b) terenu **5ZP**;
- 6) dla dachów stromych ustala się:
 - a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce lub blachą;
 - b) kolorystykę w odcieniach grafitu lub czerni;
- 7) ustala się dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,
 - b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia, lub drewna.

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

- 1) dla inwestycji nakaz uwzględnienia wytycznych planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury obowiązujących dla miasta Leszno;
- 2) nakaz otaczania projektowanych obiektów usługowych zielenią, podkreślającą strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe;
- 3) ograniczenie wszelkich oddziaływań związanych z prowadzoną działalnością usługową do poziomów nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w zakresie mogącym 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 pkt 4 i 5, dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń 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:
 - a) **MNW** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - c) **U** w przypadku lokalizacji:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy o funkcji oświatowej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej,
 - szpitali – jak dla terenów szpitali w miastach;
- 8) ustala się gospodarowanie odpadami 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 nakazuje się prowadzić 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:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) usług blacharsko-lakierniczych na terenie **IU**.

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

- 1) ustala się ochronę konserwatorskiej panoramy widokowej 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. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szczegółowe parametry zabudowy, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, minimalną powierzchnię działek budowlanych, określone 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) nakazuje się zapewnienie 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. W zakresie granic i sposobów 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. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów w zakresie powierzchni ustalonych dla działek budowlanych w Rozdziale 2;
- 2) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniejszą niż 18 m;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od szerokości frontu działek budowlanych, określonych w planie wyłącznie dla działek budowlanych:
 - a) położonych na załamaniu pasa drogowego,
 - b) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – w przedziale od 70° - 110°.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) stolarni na terenach: **MNW, MNW-U**,
 - b) stacji obsługi lub remontu samochodów, sprzętu budowlanego lub rolniczego na terenach: **MNW, MNW-U**,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m² na terenach: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U**;
 - d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²;
- 2) nakaz zgłoszenia projektowanych na obszarze objętym planem budowlany, stanowiących przeszkody lotnicze, do właściwego organu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu przebudowy napowietrznej istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków w sąsiedztwie linii nakaz zapewnienia bezpiecznych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie pasów technologicznych, w których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, dla linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych SN 15kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na każdą stronę,
 - b) napowietrznych nn 0,4 kV o szerokości 7 m, tj. po 3,5 m od osi linii na każdą stronę,
 - c) 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) zachowanie pasów technologicznych wolnych od zabudowy i zadrzewień o szerokości 10,8 m, tj. po 5 m z każdej strony przewodu, licząc od jego skrajnej krawędzi dla oznaczonych na rysunku planu kolektorów:
 - a) kanalizacji ogólnospławnej Ø800 mm,
 - b) kanalizacji deszczowej Ø800 mm;
- 6) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KP** oraz **ZP**, z wyjątkiem **5ZP**;
- 7) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) 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) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu 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, dopuszczenie realizacji dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:
 - a) nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - 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 ,
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;
 - b) lokalizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz parkingach podziemnych;
 - c) wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 5% ogólnej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce, z wyłączeniem miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - d) 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;
 - e) 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.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) wyposażenie obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłne i telekomunikacyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, oraz podłączenie do nich terenów, w tym:
 - a) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,
 - b) zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
 - 2) dopuszczenie zachowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, ich rozbudowę i przebudowę;
 - 3) lokalizację nowo projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na terenach dróg publicznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;
 - 4) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej - z sieci zlokalizowanych w przyległych drogach lub na terenach o innym przeznaczeniu;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) dopuszczenie budowy zbiorników przeciwpożarowych;
 - 6) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- a) 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,
 - b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
 - c) dla lokalizacji przepompowni ścieków:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²,
 - wysokość obiektów budowlanych do 3,5 m
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- a) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 1,
 - b) dopuszcza się:
 - lokalizację urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości, a także na terenach zieleni urządzonej lub dróg,
 - stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, podziemne,
 - c) lokalizację stacji transformatorowej na terenie **IE**, z dopuszczeniem lokalizacji stacji transformatorowych na pozostałych terenach,
 - d) dla lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²,
 - wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem:
 - wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej moc mikroinstalacji,
 - elektrowni wiatrowych przekraczających moc mikroinstalacji,
 - biogazowni;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ciepłą z miejskiego systemu sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §5 pkt 9;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia z sieci gazowej,
 - b) zakaz lokalizacji naziemnych indywidualnych zbiorników gazowych;
- 11) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują 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: w związku z tym nie ustala się granic obszarów, ani zasad ich zagospodarowania.

§ 15. W zakresie granic 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**);
- 4) teren elektroenergetyki (**IE**).

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 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 wolnostojącego 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 wolnostojącej 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 wolnostojących: 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 terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IE** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej;
- 2) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;

- 3) dachy płaskie;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. 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**

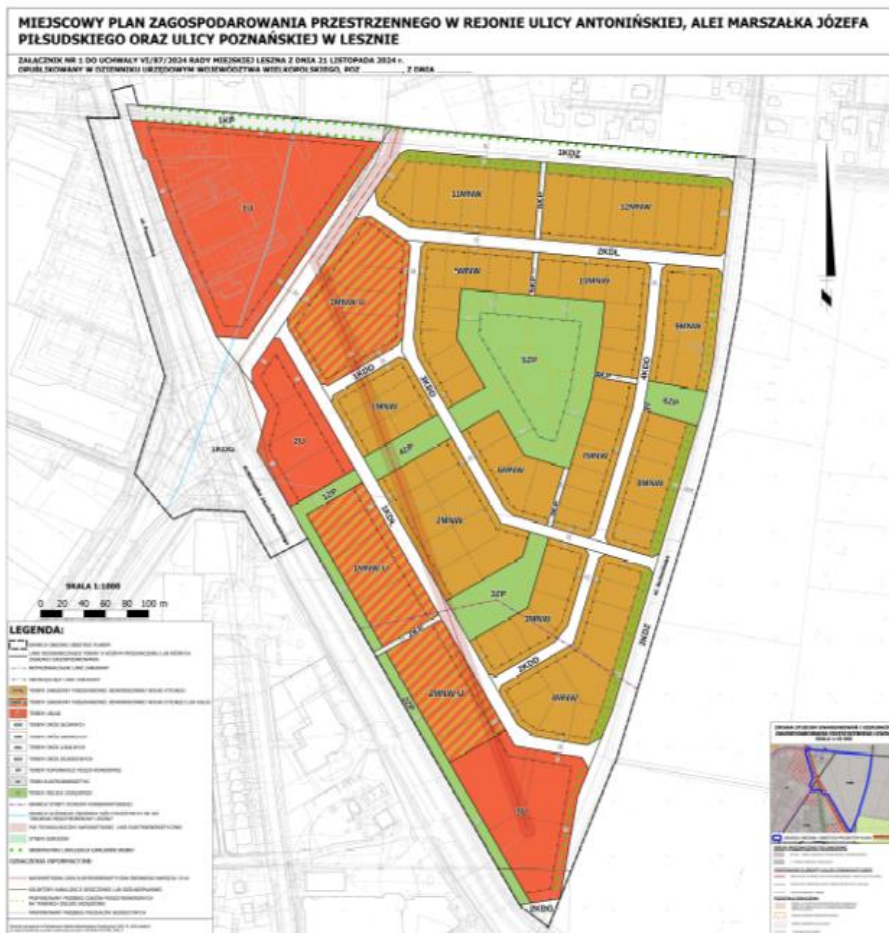
§ 23. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna
(-) Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/87/2024
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 21 listopada 2024 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna
Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/87/2024
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 21 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej w Lesznie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie od 16.05.2024 r. do 10.06.2024 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 25.06.2024 roku nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu jest więc bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/87/2024
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 21 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulicy Poznańskiej w Lesznie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:
 - 1) tereny dróg: głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych (**KDG, KDZ, KDL i KDD**);
 - 2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej (**KP**);
 - 3) tereny zieleni urządzonej (**ZP**);
 - 4) teren elektroenergetyki (**IE**).
2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
 - 1) Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej należy lokalizować na terenach dróg publicznych lub wewnętrznych oraz na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu.
 - 2) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
 - 3) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
 - 4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Leszna.
 - 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Leszna.
 - 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr VI/87/2024
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 21 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.