

UCHWAŁA NR/...../2017

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia2017 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje :**

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr XVIII/222/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r., ze zmianami), **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna** zwany dalej „planem”.

2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji, tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/U;
- 2) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacji, oznaczony symbolem T;
- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KD-L i KD-D.

§ 4

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

- 1) ustala się lokalizację budynków lub wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie:
 - a) części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schodów, ramp lub pochylni w granicach danego terenu,
 - c) kondygnacji podziemnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się korekty granic istniejących działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu zamiany działek oraz powiększenie istniejących działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 3) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 4) stosowanie w celach grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 5) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d-e.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w granicach której położony jest cały obszar objęty planem, ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów dróg publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną, w tym: drzewami, krzewami, trawnikami, kwietnikami;
- 2) spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury.

§ 8

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków produkcyjnych,
 - b) obiektów magazynowych,
 - c) składów,
 - d) budynków usługowych,
 - e) budynków garażowych,
 - f) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - g) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - h) wiat;
 - i) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 16 m,
 - b) dla wiat lub tymczasowych obiektów budowlanych – do 6 m,
 - c) dla budowli innych niż wiaty, urządzeń i instalacji przemysłowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – do 25 m, liczoną, w przypadku lokalizacji ich na budynku, wraz z tym budynkiem, z uwzględnieniem § 14 pkt 15 lit. a;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,4;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia lub dojazdu;
- 7) dowolną geometrię dachu;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, w tym przez geodezyjnie wydzielone dojazdy.

§ 9

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

- 1) lokalizację masztu telekomunikacyjnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych – do 3 m,
 - b) dla budowli – do 49 m;

- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,15;
- 7) dowolną geometrię dachu;
- 8) dostęp do drogi KD-D.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania :

- 1) na terenie oznaczonym symbolem KD-L ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej,
 - e) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem KD-D ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 11

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 12

Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości i w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) obiektów lub lokali związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali oraz domów opieki społecznej,
 - d) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

e) instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 14

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

- 1) dla terenu KD-L – drogę klasy lokalnej;
- 2) dla terenu KD-D – drogę klasy dojazdowej;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym;
- 4) na terenach dróg publicznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych lub magazynach,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenu;
- 7) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 8) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 10) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 11) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4,
- 13) lokalizację linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 15) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących:
 - a) wysokość do 3,6 m,
 - b) dowolną geometrię dachu.

§ 15

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

§ 16

1. W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla obszaru wymagającego przekształceń, oznaczonego na rysunku planu ustala się:

- 1) przekształcenie w kierunku produkcyjno-usługowym;
- 2) w przypadku lokalizacji budynków, oczyszczenie gleby i ziemi z nasypów niekontrolowanych;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 17

W zakresie granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

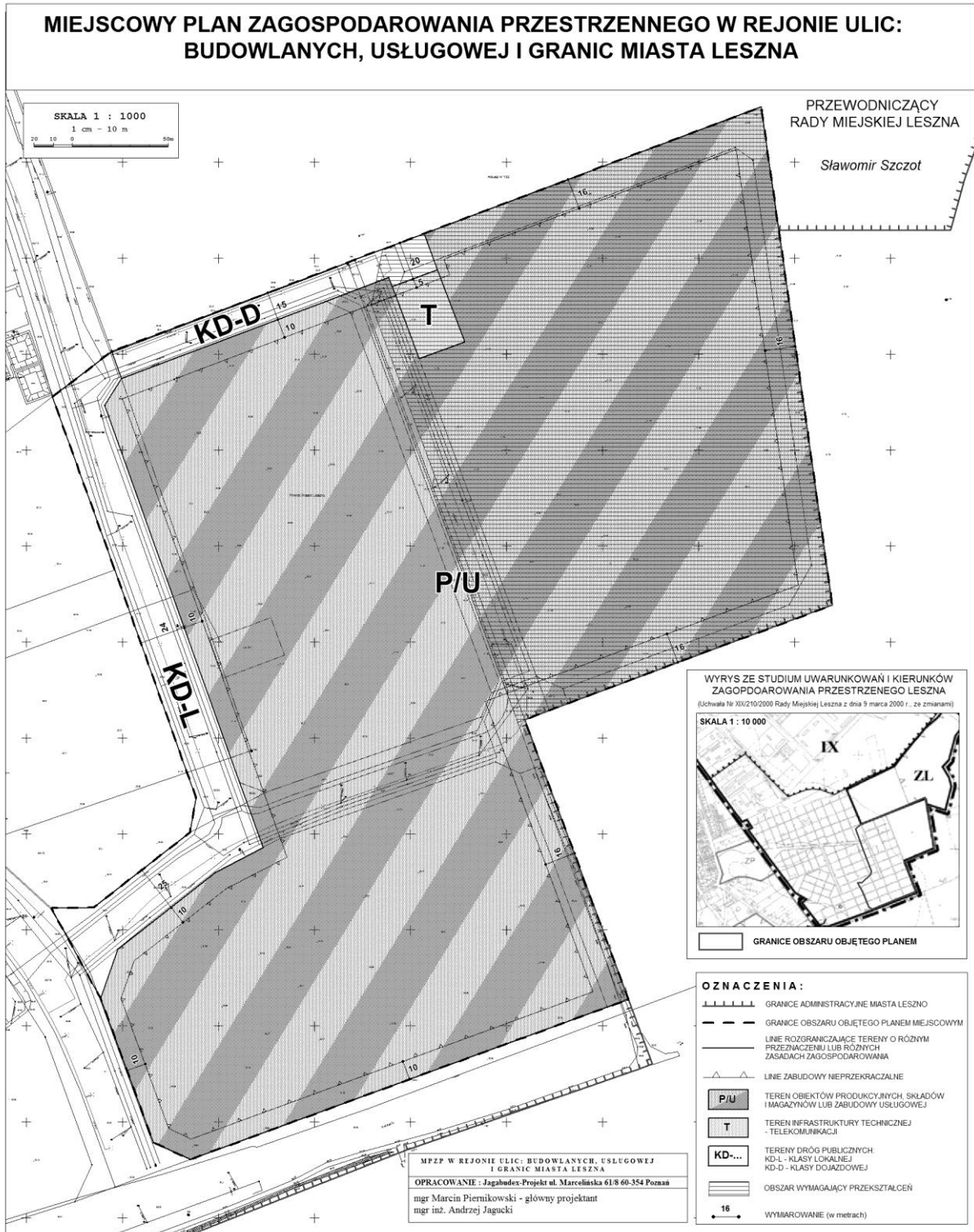
§ 20

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej Leszna z dnia
 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. z dnia



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna nie została wniesiona żadna uwaga.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna**

Sławomir Szczot

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych
w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy, oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- 1) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – 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**

Sławomir Szczot

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2017
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części miasta.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XVIII/222/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP w Lesznie (Uchwała Nr XLI/501/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 października 2006 r.).

Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest likwidacja części dróg publicznych i przeznaczenie ich do zabudowy produkcyjno-usługowej, co umożliwi bardziej efektywne wykorzystanie terenu oraz wpłynie na obniżenie skutków finansowych dla miasta.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar jako strefę IX produkcyjno-usługowo-techniczną przeznaczoną na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych terenochłonnych, terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (P/U), co stanowi kontynuację planowanego zagospodarowania tej części miasta Leszna oraz nowy teren infrastruktury technicznej – telekomunikacji (T), dla którego ustalono: lokalizację masztu

telekomunikacyjnego. Ponadto częściowo usankcjonowano wydzielone geodezyjnie, nie urządzone jeszcze tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KD-L) oraz dojazdowej (KD-D), które służyć będą obsłudze komunikacyjnej planowanej zabudowy.

Biorąc jednocześnie pod uwagę art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, który brzmi: *„pozbawienie drogi dotychczasowej kategorii, z wyjątkiem przypadku wyłączenia drogi z użytkowania, jest możliwe jedynie w sytuacji jednoczesnego zaliczenia tej drogi do nowej kategorii”*, Rada Miejska Leszna podjęła w dniu 29 listopada 2016 r. uchwałę Nr XXIX/367/2016 w sprawie pozbawienia dotychczasowej kategorii drogi i wyłączenia z użytkowania odcinków drogi ulicy Architektów w Lesznie. Pozwoliło to na przeznaczenie w planie części ul. Architektów na teren inwestycyjny o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U).

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono przez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez usankcjonowanie części wydzielen geodezyjnych pod drogi, mające obsługiwać planowany teren produkcyjno-usługowy.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym

lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz lokalizacji instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie, iż cały obszar opracowania położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem funkcji produkcyjno-usługowej, ustalonej w obowiązującym dotąd planie miejscowym z 2006 r., zgodnie z zamierzeniami inwestorów.

Ponadto zaplanowano racjonalny układ dróg publicznych, z dopuszczeniem dojazdów i dojazdów, które umożliwią podział terenu produkcyjno-usługowego na mniejsze nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie. W ten sposób zaplanowano wykształcenie zwartej zespołu zabudowy produkcyjno-usługowej, wykorzystując walor położenia w sąsiedztwie planowanej drogi krajowej, w znacznej odległości od większych osiedli mieszkaniowych.

- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie

wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy. Ponadto interesy publiczne zabezpieczono poprzez wyznaczenie drogi publicznej klasy lokalnej (KD-L), będącej przedłużeniem ul. Budowlanych, stanowiącej połączenie z ul. Usługową.

- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto wyznaczono odrębny teren o funkcji infrastruktury technicznej – telekomunikacji (T), dla którego ustalono lokalizację masztu telekomunikacyjnego.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia 30.12.2016);
 - c) zorganizowanie w dniu 28 listopada 2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Ze względu na planowane przeznaczenie, nie zaistniała potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Ponadto teren opracowania uzbrojony jest w sieć wodociągową.

Ustalając funkcje terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Prezydent, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu zabezpieczają dalsze, właściwe funkcjonowanie planowanego układu drogowego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania

funkcjonalno-przestrzenne związane z dynamicznym, w ostatnim czasie, rozwojem w rejonie Strefy Inwestycyjnej I.D.E.A., w której położony jest analizowany obszar, słusznym z punktu widzenia zamierzeń inwestora, jak i ogólnospołecznego wydaje się wyznaczenie w tej części Leszna terenu o funkcji produkcyjno-usługowej.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Różważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy ustala ponad 12-hektarowy teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej wraz z obsługującymi go drogami publicznymi. Potencjalne inwestycje zlokalizowano w terenie położonym poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, przy czym jest to obszar charakteryzujący się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej. Wybór lokalizacji uważa się za słuszny również, ze względu na położenie w znacznej odległości od zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej, dla której przyszła zabudowa produkcyjno-usługowa mogłaby stanowić źródła różnego rodzaju uciążliwości.

Ponadto należy podkreślić, że mpzp w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, zatwierdzonej Uchwałą Nr XL/496/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 października 2006 r.

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący na tym obszarze plan miejscowy, realizacja ustaleń mpzp w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna nie będzie miała większego wpływu na finanse publiczne i w niewielkim stopniu pozytywnie wpłynie na budżet miasta. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 400 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Jednak, gdyby nie brać pod uwagę obowiązującego dotąd planu miejscowego z 2006 r., a jedynie istniejący stan zagospodarowania, należałoby się spodziewać znacznych wpływów dla Miasta, wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości zarówno od gruntów, jak i od powierzchni użytkowych nowych budynków. Ponadto likwidacja części wyznaczonych w planie z 2006 r. dróg publicznych spowoduje

uwolnienie budżetu Miasta z konieczności wydatkowania środków publicznych związanych z realizacją i utrzymaniem tych dróg.

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

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. Prezydent Miasta Leszna, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej Leszna projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

**I z-ca Prezydenta
Miasta Leszna**

Adam Mytych

**Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna**

Sławomir Szczot