

**UCHWAŁA Nr VI/65/99**  
**Rada Miejska Leszna**  
**z dnia 28 stycznia 1999 r.**

**w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. w rejonie ulic: Mickiewicza, Narutowicza i Fabrycznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. nr 13, poz.74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz.415 z późniejszymi zmianami) uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwała się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego Nr 10, poz. 110 z 1993 r.) dotyczącą terenów oznaczonych symbolami A9 UT, A9 KS (część) oraz ulicy układu obsługującego o symbolu L (część), położonych w Lesznie, w rejonie ulic: Mickiewicza, Narutowicza i Fabrycznej, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Przedmiotem zmiany objętej uchwałą jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania części terenów oznaczonych w planie ogólnym symbolami A9 UT i A9 KS (część) z terenów przeznaczonych pod turystykę i rekreację oraz obsługę komunikacji samochodowej na terenie usług dystrybucyjnych, renowacyjnych i informatycznych.
- 2) Ustalenie zasad zagospodarowania ulicy o symbolu L.

§ 3

Na ustalenia planu składa się:

- 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenów, określone w rozdziale II niniejszej uchwały .
- 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, określone w rozdziale III uchwały.
- 3) Ustalenia zawarte w rysunku planu, stanowiącym załącznik do uchwały, w zakresie:
  - a/ linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
  - b/ funkcji terenów,

c/ ustalonych linii zabudowy z wyjątkiem odstępstw określonych w rozdziale III

#### § 4

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia o których mowa w § 3 uchwały.
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy prawne, obowiązujące w trakcie wykonywania niniejszej uchwały,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, określającym podstawowy sposób użytkowania
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, przeznaczoną pod zabudowę i umożliwiającą jej samodzielne funkcjonowanie.
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska, stany lub działalności dokuczliwe dla ludzi lub stwarzające zagrożenie dla środowiska przyrodniczego.

## **Rozdział II** **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

#### § 5

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania, pokazane na rysunku planu jako:
  - 1) ciągłe – oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów,
  - 2) przerywane – oznaczają orientacyjne granice terenów, możliwe do skorygowania w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Dopuszcza się wykorzystanie każdego z wyodrębnionych terenów dla realizacji pojedynczego przedsięwzięcia inwestycyjnego lub dokonanie podziału poszczególnych terenów na mniejsze działki, stosownie dla potrzeb.

#### § 6

1. Oznaczone w planie funkcje terenów są dominujące i wskazują na podstawowy sposób ich użytkowania. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową i nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Ustala się zasadę, że uciążliwość nowych elementów zagospodarowania musi zamykać się do granic własnej działki oraz przyległych terenów publicznych, nie wymagających ochrony.
3. Wyklucza się lokalizację inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz związanych z magazynowaniem i dystrybucją substancji chemicznych o nieprzyjemnym zapachu, żrących lub wybuchowych.

## § 7

1. W celu zapewnienia warunków dla ochrony środowiska ustala się zasadę wyprzedzania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych realizacją niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Sieci projektowane oraz istniejące, przewidziane do przebudowy należy prowadzić wewnątrz linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic oraz innych terenów publicznych. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady o ile wynika to z braku możliwości terenowych lub jest podyktowane względami technologicznymi a także o ile dotyczy rozwiązań tymczasowych.
3. Ustala się następujące ogólne zasady wyposażenia terenów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę
    - a/ zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego poprzez rozbudowę niezbędnej sieci rozdzielczej,
    - b/ w bilansach potrzeb należy uwzględnić wykorzystanie wody dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
    - a/ ustala się obsługę obszaru objętego planem przez system kanalizacji rozdzielczej,
    - b/ ścieki sanitarne należy odprowadzić do sieci miejskiej poprzez wykorzystanie i rozbudowę lokalnego systemu kanalizacyjnego.
    - c/ ścieki deszczowe z terenów komunikacji oraz planowanych terenów usługowych należy odprowadzić w sposób zorganizowany do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a/ zasilanie w gaz z istniejącej sieci poprzez rozbudowę gazowej sieci rozdzielczej,
    - b/ w bilansie potrzeb należy przewidzieć możliwość wykorzystania gazu w celach grzewczych i technologicznych.
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a/ ustala się rozbudowę istniejących i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę niezbędnych stacji transformatorowych,
    - b/ projektowane i modernizowane sieci elektroenergetyczne należy prowadzić jako kablowe doziemne
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - a/ ustala się możliwość własnego ogrzewania budynków, z zastosowaniem ekologicznych źródeł ciepła lub ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej
    - b/ ustala się wymóg docelowej przebudowy istniejącego naziemnego ciepłociągu, biegnącego wzdłuż ulicy Mickiewicza na ciepłociąg podziemny. Wymóg ten obowiązuje także w przypadku remontu kapitalnego lub modernizacji ciepłociągu.
    - c/ wyklucza się stosowania pieców centralnego ogrzewania na paliwo stałe – węgiel, koks, drewno.
  - 6) w zakresie telekomunikacji:
    - a/ ustala się pełną obsługę terenów w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych dopuszczeniem montażu urządzeń radiowych nadawczo – odbiorczych oraz sygnalizacyjnych urządzeń lokalnych lub tranzytowych,
    - b/ sieci telekomunikacyjne należy prowadzić jako podziemne.
  - 7) w zakresie gospodarki odpadami: - usuwanie odpadów w sposób zorganizowany na wysypisko miejskie
4. Ustala się możliwość likwidacji i przebudowy istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, kolidujących z planowaną zabudową terenów. Elementy przekładane należy

grupować w związki sieci, zapewniając im właściwe warunki dla eksploatacji oraz bieżącej konserwacji.

5. Ustala się możliwość uszczegółowienia rozwiązań technicznych zaopatrzenia obszaru w gaz, energię elektryczną i ciepło w planach rozwoju ww. branż, opracowanych i uzgadnianych lub uchwalanych w trybie określonym w przepisach szczególnych.

6. Plany, o których mowa w punkcie 5, zgodne z zasadami określonymi w punktach 1 – 4, dają podstawę do ustalenia warunków realizacji inwestycji w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

## § 8

1. Ustala się obowiązek zapewnienia dojścia i dojazdu do drogi publicznej dla każdej wyodrębnionej działki budowlanej, odpowiednio do jej przeznaczenia, sposobu użytkowania oraz wymogów osób niepełnosprawnych i ochrony przeciwpożarowej.

2. Przyjęte w planie szerokości ulic dojazdowych, oznaczonych symbolem KD 1/2, mogą być w liniach rozgraniczenia zwiększone, za zgodą właścicieli gruntów, których to będzie dotyczyć. Może się to odbywać wyłącznie w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

3. Wyznaczenie ulic, o których mowa w ust. 2, może być zaniechane, o ile okażą się one zbędne dla prawidłowego zagospodarowania przyległych terenów. Obszary ulic należy wówczas włączyć w obręb tych terenów, wraz z przyjęciem ich funkcji, określonych w planie.

## **Rozdział III** **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

## § 9

Dla terenu oznaczonego symbolem 1 ZU/UD ustala się:

1. Teren pasa drogowego ulicy zbiorczej KZ 1/4 oraz fragmentu obszaru niezabudowanego przeznaczonych jest pod zieleń urządzoną.

2. Zagospodarowanie terenu ozdobną zielenią wysoką i niską z pozostawieniem dużych połąci trawiastych.

3. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz wykorzystanie terenu dla ekspozycji urządzeń reklamowych.

4. W ramach zagospodarowania terenu należy przewidzieć wydzielony ciąg przeznaczony na ścieżkę rowerową. Ciąg ten należy oznaczyć a w miejscach skrzyżowań oświetlić.

5. Ustala się możliwość wyłączenia części terenu z granic pasa drogowego ulicy Fabrycznej, w zakresie pokazanym na rysunku planu i włączenia go do kompleksu terenu oznaczonego symbolem 2 UD/UI, z przeznaczeniem pod usługi dystrybucyjne. Obowiązuje zakaz zabudowy.

## § 10

Dla terenu oznaczonego symbolem 2 UD/UI ustala się:

1. Teren przeznaczony pod usługi dystrybucyjne, w szczególności handel, transport, łączność i finanse oraz usługi informatyczne i renowacyjne o wyspecjalizowanym charakterze.
2. Zabudowa max 2 – kondygnacyjna o nowoczesnej architekturze.
3. Przy projektowaniu zabudowy obowiązują szczególne wymogi estetyczne dla elewacji sytuowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
4. Na osiach widokowych należy przewidzieć dominanty architektoniczne.
5. Ustala się możliwość zabudowy maksimum 60% działki, przy zachowaniu wymagań odległościowych wynikających z przepisów szczególnych.
6. Dopuszcza się wprowadzenia funkcji uzupełniających z zakresu gastronomii, pośrednictwa i akwizycji, rachunkowości itp.
7. Wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowej.
8. Przy zagospodarowaniu działek należy przewidzieć miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi lokalizowanych tam funkcji, zieleni ozdobną i lokalizacyjną, zwłaszcza od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zapewnić dojazd do terenu 4 EE.
9. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy lokalnej 6 KL 1/2 oraz 3 KD 1/2 a dla przypadku określonego w § 9 pkt 5 również z ulicy KZ 1/4 , za zgodą jej zarządcy.

## § 11

Dla terenu oznaczonego symbolem 3 KD 1/2 ustala się:

1. Projektowana ulica dojazdowa , jednojezdniowa o 2 pasach ruchu, zakończona placem zwrotnym.
2. Szerokość ulicy:
  - w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m
  - jezdni – minimum 6,0 m
3. Ustala się nawierzchnię twardą ulicy (asfalt, beton) oraz obustronne chodniki o szerokości minimum 2,0 m.
4. Dopuszcza się realizację w pasie drogowym ulicy sieci uzbrojenia inżynierskiego terenu wraz z oświetleniem ulicy.
5. W przypadku zamiaru zbycia całości terenu oznaczonego symbolem 2 UD/UI jako pojedynczej działki budowlanej – dopuszcza się możliwość rezygnacji z realizacji ulicy dojazdowej. Jej teren należy włączyć w obręb terenu 2 UD/UI, tworząc zwarty kompleks terenu pod zabudowę.

## § 12

Dla terenu oznaczonego symbolem 4 EE ustala się:

1. Teren przeznaczony pod lokalizację stacji transformatorowej SN/nn wraz z przyłączami kablowymi.
2. Z uwagi na położenie w strefie ekspozycji ulicy Mickiewicza należy zadbać o wysokie walory estetyczne obiektu.
3. Obsługa komunikacyjna z terenu 2 UD/UI lub z ulicy Mickiewicza.

## § 13

Dla terenu oznaczonego symbolem 5 UD ustala się:

1. Teren przeznaczony pod usługi dystrybucyjne, w szczególności handel, transport, łączność i finanse oraz usługi informatyczne i renowacyjne o wyspecjalizowanym charakterze.
2. Zabudowa max 2 – kondygnacyjna o nowoczesnej architekturze.
3. Podstawowe obiekty zagospodarowania należy sytuować w nawiązaniu do ul. Mickiewicza. Wymagana szczególna dbałość o estetykę elewacji frontowych.
4. Usytuowanie obiektów nie może przekraczać ustalonych w planie linii zabudowy. Wymóg ten nie dotyczy obiektów uzupełniających jak np. techniczne obiekty infrastruktury, stróżówki, obiekty małej architektury itp.
5. Ustala się możliwość podziału terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>.
6. Podstawowa obsługa komunikacyjna terenu z ulicy lokalnej 6 KL 1/2 . Dopuszcza się obsługę terenu w jednym kierunku z ulicy Mickiewicza poprzez istniejący wjazd na stację paliw za zgodą zarządcy ul. Mickiewicza oraz właścicieli stacji paliw.
7. Potrzeby parkingowe związane z obsługą planowanych funkcji należy bilansować w obrębie wydzielonych działek budowlanych.
8. Przy zagospodarowaniu działek od strony ulicy Narutowicza (6 KL 1/2 ) należy zastosować skupiska zieleni niskiej i wysokiej o charakterze izolacyjnym.
9. Wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowej.

#### § 14

Dla terenu oznaczonego symbolem 6 KL 1/2 ustala się:

1. Teren ulicy lokalnej jednojezdniowej o 2 pasach ruchu, w ciągu istniejącej ulicy Narutowicza.
2. Adaptacja istniejącego odcinka ulicy Narutowicza w aktualnych liniach rozgraniczających. Dopuszczalna zmiana nawierzchni na asfaltową. Ustala się likwidację rowu przydrożnego i wykonanie chodników oraz oświetlenia ulicznego, po zasięgnięciu opinii mieszkańców nieruchomości przylegających do jednostki 6 KL 1/2, na etapie decyzji administracyjnej.
3. Planowany nowy odcinek ulicy, łączącej ul. Narutowicza z przedłużeniem ul. Rataja. Ustala się następujące parametry ulicy:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 22,0 m
  - szerokość jezdni – minimum 6,0 m
  - obustronne chodniki szerokości co najmniej 2,25 m
4. Ustala się możliwość realizacji w pasie drogowym ulicy urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego, niezbędnych dla obsługi przylegających terenów oraz zatok i wydzielonych parkingów, elementów małej architektury i reklam, w trybie obowiązujących przepisów.
5. Ogrodzenia należy wykonywać jako ażurowe, z materiałów naturalnych (kamień, drewno), ceramicznych lub ze stali gładkiej. Wyklucza się materiały odpadowe. Maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic – 1,50 m.

#### § 15

Dla terenu oznaczonego symbolem 7 KS ustala się:

1. Teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej.
2. Adaptacja istniejącej stacji paliw płynnych z możliwością jej modernizacji i rozbudowy.

3. Dopuszcza się funkcje uzupełniające z zakresu handlu, gastronomii oraz drobnych usług regulacyjno – naprawczych pojazdów samochodowych.
4. Ustala się możliwość wykorzystania istniejącego wjazdu na stację paliw z ulicy Mickiewicza dla obsługi terenu 5 UD.
5. Dopuszcza się możliwość zmiany granic stacji paliw, poprzez:
  - włączenie części terenu położonego w granicach pasa drogowego ul. Mickiewicza, zaznaczonego na rysunku planu,
  - przyjęcie alternatywnego rozwiązania ulicy dojazdowej 8 KD 1/2 i zmiany granicy z terenem 9 UD/UI, pokazanych na rysunku planu.

## § 16

Dla terenu oznaczonego symbolem 8 KD 1/2 ustala się:

1. Teren przeznaczony pod ulicę dojazdową, jednojezdniową o 2 pasach ruchu, projektowaną dla obsługi terenów usługowych, oznaczonych symbolem 9 UD/UI.
2. Planowania szerokości ulicy:
  - w liniach rozgraniczenia – 10,0 – 12,0 m
  - jezdni – minimum 6,0 m
3. Ustala się nawierzchnię twardą ulicy ( asfalt, beton) oraz minimum jednostronny chodnik szerokości 2,0 m
4. Dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci uzbrojenia terenu oraz instalację oświetleniową.
5. Ustala się możliwość realizacji ulicy jako publicznej (komunalnej) lub jako wewnętrznej drogi w użytkowaniu właścicieli terenu 9 UD/UI do współudziału, proporcjonalnie do wielkości posiadanych działek.
6. W przypadku zamiaru zbycia terenu 9 UD/UI jako jednej działki budowlanej dopuszcza się możliwość rezygnacji z ustalania ulicy dojazdowej. Jej teren należy włączyć w obręb kompleksu 9 UD/UI wraz z przyjęciem jego funkcji.

## § 17

Dla terenu oznaczonego symbolem 9 UD/UI ustala się:

1. Teren przeznaczony pod usługi dystrybucyjne, w szczególności handel, transport, łączność i finanse oraz usługi informatyczne i renowacyjne o wyspecjalizowanym charakterze.
2. Dopuszcza się uzupełniające funkcje z zakresu gastronomii, pośrednictwa i akwizycji, rachunkowości itp. Wyklucza się funkcję mieszkaniową.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje nadziemne. Budynki sytuować z kierunkach nawiązujących do przebiegu najbliższych ulic.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.
5. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,50 m od granicy działki lub na jej granicy, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych oraz z istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich.
6. Dopuszcza się podział wewnętrzny terenu na działki budowlane o powierzchni minimum 1200 m<sup>2</sup> z możliwością ich łączenia stosowanie do potrzeb, przy zachowaniu wymogów dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Narutowicza oraz ulicy dojazdowej 8 KD 1/2 .  
Wyklucza się możliwość obsługi terenu bezpośrednio z ulicy Mickiewicza.

#### **Rozdział IV** **Przepisy końcowe**

##### § 18

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. ( Dziennik Urzędowy Województwa Leszczyńskiego Nr 10 poz. 110 z 1993 r.) oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami planu.

##### § 19

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one swoje obecne użytkowanie.

##### § 20

1. Jeżeli właściciel zbywa nieruchomość, której wartość – w związku ze zmianą jej przeznaczenia w planie – wzrosła, Prezydent Miasta Leszna pobiera decyzją jednorazową opłatę w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Rozliczenia finansowe wobec gminy miejskiej Leszno, które mogą wynikać z ustaleń planu, podlegają realizacji nie wcześniej niż w następnym roku budżetowym po jej wejściu w życie

##### § 21

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Leszna.

##### § 22

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

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej Leszna**

**Wojciech Rajewski**



**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr VI/65/99 Rady Miejskiej Leszna**  
**z dnia 28 stycznia 1999 r.**

Przekładany pod obrady sesji projekt uchwały jest realizacją uchwały Nr XXXVI/273/97 z dnia 22 maja 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r., w rejonie ul. Mickiewicza, Narutowicza i Fabrycznej.

Projekt zmiany planu ogólnego sporządzony został zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami).

W związku z powyższym Zarząd Miasta wnioskuję o uchwalenie przedłożonego projektu uchwały.