

**Uchwała nr XV/185/99
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 4 listopada 1999 roku**

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla obszaru w Lesznie - „Gronowie” w rejonie ul. Gronowskiej i Łowieckiej.

Na podstawie art.26 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz.139 z 1999r., z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13, poz.74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr LI/404/98 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian: planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Lesznie - „Gronowie” w rejonie ul. Gronowskiej i Łowieckiej, uchwała się co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dla obszaru w Lesznie - „Gronowie” w rejonie ul. Gronowskiej i Łowieckiej zwany dalej „planem miejscowym”. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu - załącznik nr 1 niniejszej uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest rozwiązanie problemów w zakresie kolizji funkcjonalno przestrzennych wynikających z wprowadzenia działalności produkcyjnej - jako drugiej funkcji na części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zapewnienie możliwości rozwojowych dla istniejących i projektowanych obszarów funkcjonalnych.

§ 3

1. Przedmiotem planu miejscowego jest :

- 1) teren mieszkalnictwa jednorodzinnego - B5/1 MNn
- 2) teren mieszkalnictwa jednorodzinnego i działalności produkcyjnej -

B5/2 MNn+P.

- 3) teren komunikacji - B5/3 K
 - 4) teren komunikacji i teren włączony do działki zabudowy mieszkaniowej- B5/4 K+MNn.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, w uzasadnionych przypadkach dodatkowo przeznaczenie dopuszczalne.
3. Zakres ustaleń planu miejscowego :
- 1) określenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne
 - 2) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
 - 3) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - 4) określenie zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu obowiązuje w granicach zatwierdzenia.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 2) linie zabudowy
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne
 - 4) wymiarowanie w metrach.

§ 5

Ileć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi ,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od linii rozgraniczającej do najbliższej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane poza linią zabudowy : balkony, wykusze i loggie o wysięgu nie przekraczającym 1,0 m oraz przybudówki schodów zewnętrznych,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy lub większej w rozumieniu definicji zawartej w punkcie 4,

- 6) łączeniu funkcji – należy przez to rozumieć usytuowanie określonych usług w budynkach mieszkalnych,
- 7) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi realizowane we wszystkich formach zabudowy, jednak bez łączenia z mieszkaniem,
- 8) funkcjach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć, że ewentualna uciążliwość lub szkodliwość nie może wykraczać poza lokal usługowy w przypadku łączenia funkcji, względnie poza teren lokalizacji obiektu lub budynku powodującego tę uciążliwość lub szkodliwość.

Rozdział II

U s t a l e n i a s z c z e g ó ł o w e

§ 6

Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:

1. w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych :
 - 1) na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego nie dopuszcza się działalności gospodarczej wytwarzającej ścieki technologiczne
 - 2) na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego i działalności produkcyjnej dopuszcza się produkcję wytwarzającą nietoksyczne ścieki technologiczne max. 0,5 m³ na dobę
 - 3) nieprzekraczalny wskaźnik powierzchni uszczelnionej - 50% terenu działek (w tym powierzchnia zabudowana)
 - 4) teren należy objąć miejskim systemem gospodarki odpadami.
2. w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
 - 1) wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych i innych związanych z działalnością produkcyjną lub usługową - na bazie energii elektrycznej, gazu, względnie koksu,
 - 2) do ogrzewania mieszkań w budynkach jednorodzinnych dopuszcza się zastosowanie węgla kamiennego,
 - 3) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (na podstawie przepisów szczególnych),
3. w zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem :

Ustala się max. dopuszczalny poziom hałasu na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego i działalności produkcyjnej wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A

 - w dzień 50 dB
 - w nocy 40 dB

§ 7

Na terenie oznaczonym na rysunku planu - załącznik nr 1 symbolem B5/1 MNn ustala się:

1. Jako przeznaczenie podstawowe - teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania w odniesieniu do projektowanej zabudowy, istniejącej przebudowywanej i modernizowanej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - 2) adaptuje się istniejący podział na działki budowlane,
 - 3) linia zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych - 5,0 m od granicy frontowej działki,
 - 4) dopuszczalne max. gabaryty wysokościowe : 7,0 m do poziomu najwyższego położonego gzymsu ; 11,0 m do kalenicy dachu,
 - 5) formę dobudowanych budynków kształtować w nawiązaniu do istniejącej architektury, z preferencją dachów dwuspadowych o min. kącie nachylenia 50% , bez przesunięć w pionie.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) łączenie funkcji mieszkalnych i nieuciążliwych usług
 - 2) nieuciążliwe usługi towarzyszące, spełniające następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - a) max. dopuszczalną wysokość liczoną do najwyższego położonego gzymsu 3,0 m , do kalenicy 4,5 m,
 - b) usytuowanie budynków usługowych czy gospodarczo - garażowych dla potrzeb własnych - bezpośrednio przy tylnej granicy działki.
3. Nieprzekraczalny wskaźnik zabudowy terenu: - 25% powierzchni działki
4. Nieprzekraczalny wskaźnik uszczelnienia terenu: - 40% powierzchni działki (łącznie z powierzchnią zabudowy).
5. Dopuszcza się włączenie narożnika działki nr 262/9 o max. powierzchni 10,0 m² do komunikacji.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej według technicznych warunków przyłączy.

§ 8

Na terenie oznaczonym na rysunku planu - załącznik nr 1 symbolem B5/2 MNn+P ustala się :

1. Przeznaczenie terenu - teren mieszkalnictwa jednorodzinnego i działalności produkcyjnej.
2. Warunki, jakim muszą odpowiadać inwestycje związane z działalnością produkcyjną (wg przepisów szczególnych):
 - 1) nie mogą należeć do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi
 - 2) nie mogą należeć do mogących pogorszyć stan środowiska.
3. Granicę dzielącą obie działki - odcinek A-B wg rysunku planu, załącznik nr 1

4. Adaptację budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu działki.
5. Zakaz wykorzystywania terenu działki wyłącznie do celów produkcyjnych.
6. Dostępność komunikacyjną dla działalności produkcyjnej terenu:
 - 1) zasadniczą - od ul. Gronowskiej
 - 2) pomocniczą - od nowoprojektowanej drogi wewnętrznej.
7. Warunki dotyczące zabudowy mieszkaniowej w odniesieniu do zabudowy istniejącej przebudowywanej i modernizowanej wg § 7 ust.1
8. Warunki dotyczące zabudowy produkcyjnej projektowanej, istniejącej przebudowywanej i modernizowanej :
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków produkcyjnych i składowych (w tym wiaty i zadaszenia) podano na rysunku planu - załącznik nr 1
 - 2) dopuszczalne max. gabaryty wysokościowe: 5,0 m do najwyższej położonego gzymsu, 7,0 m. do kalenicy dachu
9. Obowiązek estetycznego ogrodzenia działek od strony zaplecza z zachowaniem następujących przepisów:
 - 1) opracować projekt i wykonać jednolite ogrodzenie obu działek
 - 2) zastosować ogrodzenie pełne, murowane z materiałów trwałych nie wymagających okresowej renowacji
 - 3) bramy i furtki (bez prześwitów) muszą stanowić harmonijną całość ogrodzenia
 - 4) gabaryty wysokościowe - min. 1,6 m ; max.2,2 m
 - 5) ściany ogrodzenia kształtować w granicy działki z wnękami (linia łamana w poziomie pod kątem 45°) o głębokości niezbędnej dla wkomponowania od strony ulicy zieleni zimozielonej
 - 6) dopuszcza się kształtowanie ogrodzenia w linii łamanej w pionie
 - 7) dopuszcza się kształtowanie ogrodzenia w linii prostej w poziomie, odsuniętej w głąb działki na odległość niezbędną dla wkomponowania zieleni zimozielonej.
10. Obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej przy granicach działek
11. Nieprzekraczalny wskaźnik zabudowy terenu obiektami kubaturowymi: - 35% powierzchni działki.
12. Nieprzekraczalny wskaźnik uszczelnienia terenu: - 50% powierzchni działki (w tym powierzchnia zabudowy).
13. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej według technicznych warunków przyłączeń.

§ 9

Na terenie oznaczonym na rysunku planu - załącznik nr 1 symbolem B5/3 K ustala się :

1. Przeznaczenie terenu - teren komunikacji - droga wewnętrzna

2. Do czasu realizacji dalszej części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (poza terenem zatwierdzenia) będzie to droga zamknięta dostępna z ul. Łowieckiej.
3. Zagospodarowanie terenu:
 - 1) jezdnia o szerokości 6,0 m. - nawierzchnia utwardzona
 - 2) obustronne chodniki o szerokości 2,0 m. - nawierzchnia utwardzona

§ 10

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu - załącznik nr 1 symbolem B5/4 K+MNn ustala się :

1. Przeznaczenie pasa terenu o szerokości 5,0 m., sąsiadującego z działką nr 262/2 na komunikację pieszo-rowerową i zieleń z następującymi warunkami zagospodarowania:
 - 1) utwardzoną ścieżkę pieszo-rowerową o szerokości w granicach 2,4÷3,0 m. prowadzić środkiem pasa komunikacyjnego
 - 2) teren po obydwóch stronach ścieżki zagospodarować zielenią niską i średnią.
2. Włączenie pozostałej części terenu do działki nr 263/5 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dla zapewnienia jej odpowiedniej szerokości.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§ 11

Ustala się zgodnie z art. 36, ust.3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym jednorazowe opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości :

1. Dla terenu oznaczonego symbolem B5/1 MNn - 0%
2. Dla terenu oznaczonego symbolem B5/2 MNn+P - 30%
3. Dla terenu oznaczonego symbolem B5/3 K - 0%
4. Dla terenu oznaczonego symbolem B5/4 K+MNn - 0%

§ 12

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia planów :

1. Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993r. w zakresie i granicach niniejszą uchwałą,
2. Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru w Lesznie - „Gronowie”, zatwierdzonego Uchwałą Nr III/15/84

Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie z dnia 29 listopada 1984 r. w zakresie i granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Leszna.

§ 14

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Wojciech Rajewski

**Uzasadnienie
do Uchwały Nr XV/185/99 Rady Miejskiej Leszna**

z dnia 4 listopada 1999 roku

Zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowo” w rejonie ul. Gronowskiej i Łowieckiej wykonano zgodnie z procedurą wynikającą z art. 18 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie i granicach określonych w Uchwale Nr LI/404/98 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 czerwca 1998 roku w sprawie sporządzenia w/w zmian planów miejscowych.

W związku z powyższym Zarząd Miasta Leszna wnioskuję do Rady Miejskiej Leszna o podjęcie niniejszej uchwały.