

## UCHWAŁA Nr XLII/440/2002

### Rady Miejskiej Leszna

z dnia 28 lutego 2002 roku

**w sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i torów PKP.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 roku, Nr 142 poz. 1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXV/283/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 grudnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i torów PKP, **uchwała się:**

zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i torów PKP, zwaną dalej zmianą planu.

## ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

### § 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem zmiany planu, zatytułowany **„Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i torów PKP”** opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 2

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem - MU,
- 2) tereny usług w zieleni, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – U/Zp,
- 3) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – Zp,
- 4) tereny usług z dopuszczeniem funkcji obsługi technicznej miasta, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – U/IT,
- 5) tereny obsługi technicznej miasta z dopuszczeniem wykorzystania na cele usługowe, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – IT/U,
- 6) tereny obsługi technicznej miasta – obiekty administracyjne z dopuszczeniem wykorzystania na cele mieszkaniowo - usługowe, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – IT/MU/U,
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami z dopuszczeniem wykorzystania w całości na cele obsługi technicznej miasta, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – MU/IT/U,
- 8) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:

kD – drogi dojazdowe,  
kL – drogi lokalne.

## **ROZDZIAŁ II** **Przepisy szczegółowe**

### § 3

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową, oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem MU, ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych z działalnością usługową,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do III kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 3) budynki garażowe zaleca się lokalizować w obrębie budynku mieszkalnego (preferowane w kondygnacjach przyziemnych) w linii budynku mieszkalnego, lub pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem konieczności zblokowania tej zabudowy, o ile występuje na działkach sąsiadujących i konieczności zapewnienia jednakowych parametrów zabudowy,
- 4) zezwala się na lokalizację budynku garażowego poza obrysem budynku mieszkalnego o powierzchni maksymalnej 20 m<sup>2</sup> dla jednego stanowiska i 40 m<sup>2</sup> dla dwóch, pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki,
- 5) funkcje usługowe należy realizować w parterach budynków mieszkalnych lub jako oddzielne budynki,
- 6) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwuspadowe),
- 7) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych, oraz pochyłych jednostronnie pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów, nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 12° do 45°,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub blachą,
- 9) zezwala się na adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych.

### § 4

Dla terenu usług w zieleni oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem U/Zp ustala się:

- 1) lokalizację ogólnodostępnych usług, w szczególności: handlu, gastronomii, zdrowia, kultury, administracji, sportu, rekreacji, turystyki, edukacji i nauki,
- 2) zakaz lokalizacji usług rzemiosła oraz obiektów obsługi komunikacji samochodowej,
- 3) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- 4) wysokość budynków do II kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 5) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwi i wielospadowe),
- 6) nachylenie połaci dachowych – 12° do 45°,
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub podobną,
- 9) zakazuje się lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów będących prostą i jednorodną bryłą geometryczną,
- 10) poziom posadowienia parteru budynków nie wyższy niż 0.5 m nad powierzchnią terenu, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu osobom niepełnosprawnym,

- 11) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 50 %.
- 12) na obszarze wolnym od zabudowy wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 13) minimalna powierzchnia zieleni – 25 % powierzchni całkowitej działki.

#### § 5

Dla terenu zieleni publicznej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem Zp ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- 3) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 4) zezwala się na urządzenie terenu i lokalizację urządzeń służących rekreacji, ścieżek spacerowych i rowerowych,
- 5) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

#### § 6

Dla terenów obsługi technicznej miasta z dopuszczeniem wykorzystania na cele usługowe, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem – TI/U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń obsługi technicznej miasta, w szczególności: dotyczących zaopatrzenia w wodę,
- 2) zezwala się na lokalizację innych obiektów i urządzeń niezbędnych dla prawidłowej realizacji podstawowej funkcji terenu,
- 3) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- 4) zezwala się na modernizację i adaptację istniejących obiektów na cele wymienione w pkt. 1) i 2),
- 5) zezwala się na prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) wysokość budynków do III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 7) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
- 8) nachylenie połaci dachowych – 22° do 45°,
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 10) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub podobną,
- 11) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki w wysokości 50 %.
- 12) jako alternatywny sposób wykorzystania terenu zezwala się na lokalizację funkcji usługowej z ustaleniami identycznymi jak dla terenu usług w zieleni (U/Zp) zawartych w § 4.

#### § 7

Dla terenów usług z dopuszczeniem funkcji obsługi technicznej miasta, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – U/IT ustala się:

- 1) wytyczne identyczne jak dla terenów usług w zieleni (U/Zp) zawartych w § 4,
- 2) jako alternatywny sposób wykorzystania terenu zezwala się na lokalizację funkcji terenu obsługi technicznej miasta z ustaleniami identycznymi jak w § 6.

## § 8

Dla terenów obsługi technicznej miasta – obiekty administracyjne z dopuszczeniem wykorzystania na cele mieszkaniowo - usługowe, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – IT/MU/U ustala się:

- 1) wytyczne identyczne jak dla terenów obsługi technicznej miasta z dopuszczeniem wykorzystania na cele usługowe (IT/U) zawartych w § 6,
- 2) jako alternatywny sposób wykorzystania teren u zezwala się na lokalizacje funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami z ustaleniami identycznymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami (MU) zawartych w § 3.

## § 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami z dopuszczeniem wykorzystania w całości na cele obsługi technicznej miasta , oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – MU/IT/U ustala się:

- 1) wytyczne identyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami (MU) zawartych w § 3,
- 2) jako alternatywny sposób wykorzystania terenu zezwala się na lokalizacje funkcji obsługi technicznej miasta z ustaleniami identycznymi jak dla terenu obsługi technicznej miasta z dopuszczeniem wykorzystania na cele usługowe (IT/U) zawartych w § 6.

## § 10

Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami kL i kD ustala się:

- 1) projektowane i istniejące ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku – kD o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku zmiany planu,
- 2) ulica dojazdowa kD/kL może być docelowo przekształcona w ulice lokalną w przypadku realizacji wiaduktu pod torem kolejowym,
- 3) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
- 4) w ulicach o szerokości większej niż 15 m zaleca się nasadzenia alei zgodnie z warunkami siedliskowymi,

## § 11

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.

## § 12

Dla terenów zabudowy ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) na rysunku przedstawiony jest proponowany podział na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem spełnienia ustaleń pkt. 3, 4 i 5,
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg oraz szerokość nie mniejszą niż 20 m,

- 4) ustala się minimalną wielkość nowowydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na 1000 m<sup>2</sup>
- 5) dopuszcza się scalanie dotychczasowych i nowowydzielonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

#### § 13

Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim:

- 1) wodociąg,
- 2) kanalizacja sanitarna – odprowadzenie do oczyszczalni ścieków,
- 3) kanalizacja deszczowa,
- 4) sieć energetyczna – skablowana, podziemna,
- 5) sieć telefoniczna – skablowana, podziemna,
- 6) sieć gazowa,
- 7) gromadzenie stałych odpadów z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji,
- 8) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego,
- 9) należy zachować funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, zapewnić rozwiązanie zastępcze,
- 10) podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe

#### § 14

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a dla nie określonych na rysunku zmiany planu w odległości 4 m od linii rozgraniczających ulic.

#### § 15

Teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie ochrony ujęcia wody „Zaborowo”. Obowiązują ograniczenia w gospodarce gruntami wynikające z aktualnie obowiązujących decyzji administracyjnych.

#### § 16

1. Teren zmiany planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna w strefie „W” na etapie projektowania wymaga uzgodnienia właściwego Konserwatora Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji: nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
2. Na terenie zmiany planu zlokalizowane są obiekty ujęte w spisie zabytków architektury i budownictwa (ul. Lipowa 76 – budynek pompni i administracyjno-mieszkalny) podlegają ochronie konserwatorskiej. Ewentualne przebudowy i rozbudowy obiektów muszą być uzgadniane ze służbami Konserwatora Zabytków.

**ROZDZIAŁ III**  
**Przepisy końcowe**

§ 17

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Leszna.

§ 20

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

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

**Wojciech Rajewski**

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr XLII/440/2002 Rady Miejskiej Leszna**  
**z dnia 28 lutego 2002 roku**

Zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ul. Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i torów PKP wykonano zgodnie z procedurą wynikającą z art.18 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie i granicy określonej w Uchwale Nr XXV/283/2000 z dnia 7 grudnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany planu ogólnego.

Celem opracowanego planu miejscowego było uporządkowanie pod względem formalno-prawnym istniejącej zabudowy, a w szczególności obiektów i urządzeń należących do MPWIK. Dotychczas obowiązujący plan ogólny z 1993 roku wyznaczał bowiem docelowe przekształcenie tego terenu pod osiedle mieszkaniowe typu jednorodzinne. Proponowane nowe rozwiązanie urbanistyczne tej części miasta stwarza jednocześnie możliwość rozwoju zabudowy o charakterze usługowym u zbiegu torów PKP oraz ul. 1 Maja (dotychczas niezagospodarowanych w sposób trwały).

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