

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:  
Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000r. ze zmianami, oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XIX/243/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie, Rada Miejska Leszna uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia planu miejscowego**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie 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;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar w mieście Leszno ograniczony ulicami Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza, Fabryczną.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 3) teren drogi publicznej - droga główna, oznaczony symbolem KDG;
- 4) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 5) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KP;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) szpaler drzew;
- 5) istniejące magistrale kolektorów kanalizacji ogólnospławnej;
- 6) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach szczególnych i odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejsza uchwale;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 4) „powierzchni użytkowej budynku” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i niebędących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi,
- 5) „terenie”, „jednostce elementarnej” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów,
- 6) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 7) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDL, a także teren oznaczony symbolem KP stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDL oraz dla terenu oznaczonego symbolem KP obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów informacyjnych, zieleni, infrastruktury i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 1-5 w planie nie ustala się ich granic.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: KDG, KDL, KP, KDW w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na części obszaru objętego planem, znajdującego się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości obiektów budowlanych i naturalnych lotniska Strzyżewice koło Leszna obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Strzyżewice koło Leszna;
- 2) w zagospodarowaniu pasów o szerokości po 5 m z każdej strony magistrali kolektora kanalizacji ogólnospławnej, licząc od skrajnej krawędzi przewodów istniejących magistrali, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w przypadku likwidacji określonego odcinka magistrali kolektora kanalizacji, odnoszące się do tego odcinka ograniczenia przestają obowiązywać.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 3) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 4) w zależności od charakteru działalności należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu;
- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości do kanalizacji ogólnospławnej lub powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
  - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów parkingów, komunikacji kołowej i placów manewrowych może nastąpić do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów;
- 7) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych,
  - c) nakazuje się przełożenie (skablowanie) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
  - b) w nowo projektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub alternatywne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: na obszarze nie występuje sieć melioracyjna.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15.** W zakresie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się granic terenów pod budowę nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z liniami rozgraniczającymi dróg lokalnych.

§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub umieszczonych w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w zakresie drogi krajowej nr 5, ustala się tożsame z liniami rozgraniczającymi drogi głównej 5KDG.

§ 18. Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 8) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystyki obiektów budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się także urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, zieleń;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego i składów surowców wtórnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,1;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów, w tym dachów płaskich;
- 8) dopuszcza się wszystkie rodzaje i typy pokrycia dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych.
- 10) dopuszcza się wspólne bilansowanie wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach terenów jednostek elementarnych 1U i 2U.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obszarów i obiektów, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałas określone w przepisach odrębnych:
  - a) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów domów opieki społecznej, w przypadku lokalizacji terenów o jednej z wymienionych funkcji,
  - b) jak dla terenów zamieszkania zbiorowego w przypadku lokalizacji terenów o tej funkcji;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie minimalnej wielkości działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, przeznaczonych na infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek;

**§ 20. 1.** Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem **4E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się także inne niż wymienione w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów, w tym dachów płaskich;
- 8) dopuszcza się wszystkie rodzaje i typy pokrycia dachów;

- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe;
- 10) w celu spełnienia ustalenia pkt 9 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie 2U.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 10 metrów;
- 3) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

**§ 21. 1.** Ustala się teren drogi publicznej - droga główna, oznaczony symbolem **5KDG**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca droga główna;
- 2) dopuszcza się także urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22. 1.** Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **6KDL, 7KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: istniejące drogi lokalne;
- 2) dopuszcza się także urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) dla jednostki 6KDL ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla jednostki 7KDL szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 23. 1.** Ustala się teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **8KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się także urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, przejazdy zapewniające obsługę terenów 1U, 2U i 4E.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 6 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24. 1.** Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **9KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się także urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 25. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Sławomir Szczot**





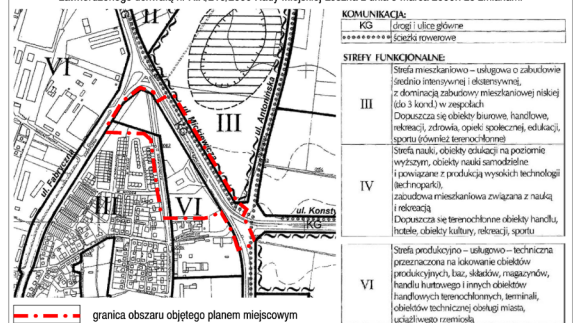
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: ADAMA MICKIEWICZA, GABRIELA NARUTOWICZA I FABRYCZNEJ W LESZNE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA ..... (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. .... Z DNIA ..... 2017 R.)

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA  
zatwierdzonego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000r. ze zmianami



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- szpaler drzew
- U tereny zabudowy usługowej
- E teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDG teren drogi publicznej - droga główna
- KDL tereny dróg publicznych - drogi lokalne
- KP teren ciągu pieszego
- KDW teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- istniejąca stacja transformatorowa
- proponowany przebieg ciągu pieszego-rowerowego
- istniejące magistrale kolektorów kanalizacji ogólnospławnej
- kierunki powiązań komunikacyjnych
- wymiary charakterystycznych odległości

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

Sławomir Szczot

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Leszna

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i modernizacji drogi klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

3. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Sławomir Szczot**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Leszna

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska Leszna ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 27 lipca 2017 roku do 21 sierpnia 2017 roku, do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Sławomir Szczot**

**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY ...../...../2017  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA  
z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:  
Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Leszna Nr XIX/243/2016 z dnia 10 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie.
2. Planem objęto obszar w rejonie ulic Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej, o powierzchni około 7,5 ha.
3. Obecnie na obszarze objętym zmianą obowiązują ustalenia planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993r. w rejonie ulic: Mickiewicza, Narutowicza i Fabrycznej (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 5 marca 1999r. Nr 8 poz. 135) oraz uchwałą NR XX/322/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 06.11.2012r. poz. 4807).
4. Sporządzenie zmiany obowiązujących planów wynika z nowych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych w rejonie terenów usługowych pomiędzy ulicami Fabryczną i Adama Mickiewicza. Potrzeby rozwojowe tego rejonu miasta wymagają weryfikacji między innymi zapisów planistycznych dotyczących kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Przeprowadzenie procedury planistycznej pozwoli na wykonanie kompleksowych analiz między innymi w zakresie intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych, linii zabudowy i gabarytów obiektów a także na określenie nowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Pozwoli również na dostosowanie zapisów planistycznych do obowiązujących przepisów prawa.
5. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000r. ze zmianami.
6. Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach d 27 lipca 2017 roku do 21 sierpnia 2017 roku projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie było potrzeby rozstrzygać o sposobie rozpatrzenia uwag i projekt został przekazany Radzie Miejskiej Leszna do uchwalenia.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:  
poprzez określenie funkcji, oraz 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 wyznaczenie terenów ciągu pieszego i drogi wewnętrznej;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i ściekami, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta), a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta), a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska;

- walory ekonomiczne przestrzeni:

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji oraz racjonalne wyznaczenie układu komunikacyjnego obsługującego poszczególne tereny;

- prawo własności:

poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- potrzeby interesu publicznego:

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

poprzez dopuszczenie lokalizacji na terenach komunikacji publicznej oraz innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do planu miejscowego i prognozy;

- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

poprzez ustalenia określające sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci, która jest w stanie zabezpieczyć potrzeby nowych inwestycji;

- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określeniu zasad jego zagospodarowania prezydent miasta uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono następujące wymogi wynikające z art. 1 ust. 4.:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, jednak z uwzględnieniem istniejącego charakteru zabudowy i intensywności zainwestowania;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na terenach ciągów komunikacyjnych, utworzenie publicznego ciągu pieszego łączącego ulicę Narutowicza z Rondem Podwale;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju istniejącego zainwestowania na terenie opracowania położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg oraz innych terenów zabudowanych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zostało uchwalone w 2000 r. Od tego czasu kilkunastokrotnie było zmieniane w wybranych częściach miasta. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była opracowana w 2006 r. Sporządzany projekt planu miejscowego jest zgodny z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, która wykazała zgodność studium w obowiązującymi przepisami.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją drogi publicznej oraz jej wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Koszty związane z wykupem terenów pod drogę publiczną będą równoważone przez wpływy wynikające ze sprzedaży części gminnych nieruchomości, dla których w planie przewidziano funkcje usługowe. W dłuższej perspektywie wystąpią wpływy związane z podatkami od zainwestowanych na podstawie ustaleń planu nieruchomości. Z uwagi na niewielką długość planowanej drogi, skalę miejscowego planu oraz bilansowanie się planowanych wydatków i przychodów, wpływ na budżet miasta będzie nieznaczny.

**I Zastępca Prezydenta Miasta Leszna**

*Adam Mytych*

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna**

*Sławomir Szczot*