

**UCHWAŁA NR XVI/227/2012  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 16 lutego 2012r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Myśliwskiej w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230 oraz z 2011 r. Nr 117 poz. 679 i Nr 21 poz. 113) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32 poz. 159) **Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

- §1.** 1. W związku z uchwałą Nr XXXVI/429/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Myśliwskiej w Lesznie oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z uchwaloną zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Myśliwskiej w Lesznie.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Myśliwskiej w Lesznie” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich

finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale mowa o:

1. **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;
2. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to linię, w której musi być umieszczone co najmniej 60% długości ściany frontowej projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m, przy czym linia ta odnosi się do budynków wynikających z przeznaczenia terenu, a nie dotyczy obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, czyli budynków gospodarczych i budynków garażowych;
3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego;
4. **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
5. **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. obowiązujące linie zabudowy;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. przeznaczenie terenu;
6. pasy zieleni izolacyjnej.

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3. **Uk/ZP** – tereny usług kultury w zieleni urządzonej;
4. **KDd** – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
5. **KDw** – tereny dróg wewnętrznych;
6. **KDx** – tereny publicznych ciągów pieszych.

§5. Na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolem **Tz**.

**§6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów zamkniętych powinny uwzględniać przepisy odrębne;
2. zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
3. dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §6 pkt 2;
4. plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury;
5. zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
6. budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów);
7. dla budynków mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów pochyłych - mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 70°;
8. dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni do 1,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
9. zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;
10. od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanymi elementami betonowymi i żelbetowymi.

**§7.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. w zakresie ochrony przed hałasem:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, przewidziane odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, MW) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
2. dla ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza oraz ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym linii kolejowej na terenie oznaczonym symbolem 4MW ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
3. gospodarka odpadami, zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna;
4. zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów;
6. w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw, w szczególności charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

**§8.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obszar planu obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej, przedstawioną na rysunku planu; przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne; wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych;
2. na rysunku planu jako element informacyjny oznaczono obiekt budowlany wpisany do ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską zlokalizowany przy ulicy Myśliwskiej pod numerem 12 (dróżnicówka).

**§9.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. zasady kształtowania przestrzeni dróg publicznych (stanowiących przestrzenie publiczne) określono w §21;
2. w przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane słupy ogłoszeniowe o ujednocionej architekturze;

**§10.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu,
2. na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji dróg i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. sposób podziału na działki budowlane określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §10 pkt 4;
4. dopuszcza się scalanie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2;
5. dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2;
6. należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§11.** Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. plan ustala ochronę wód podziemnych ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno”, ustanowionego na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych; obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
  - 3) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji;
2. w obszarze opracowania planu występują ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, dla których należy uwzględnić ograniczenia wynikające z Decyzji Nr GK-O-6210/4/06 z dnia 7 listopada 2006 r. Prezydenta Miasta Leszna udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód podziemnych utworów czwartorzędowych i określającej następujące warunki korzystania z ujęć:
  - 1) zasięg terenu ochrony bezpośredniej obejmuje obszar o wymiarach 5m × 5m od studni,
  - 2) do czasu likwidacji studni zakazuje się w obrębie terenu ochrony bezpośredniej lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem ujęć wody;

**§12.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§13.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;

**§14.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym - drogi dojazdowe określone na rysunku planu symbolem KDd;
2. dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg wewnętrznych,
3. wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2;
4. w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
- 3) dla obiektów usług kultury – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) powierzchnia użytkowa, o której mowa w § 14 ust. 4, pkt 3 dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
5. ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem;
6. nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
7. należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
8. obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach, w szczególności na zasadach określonych w Rozdziale 2;
9. istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (ulice);
10. kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci;
11. zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
12. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
13. dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:
  - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków;
14. ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych; gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”;
15. odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej lub ogólnospławnej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;

16. dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
17. dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 6;
18. dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej, w tym adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej;
19. ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
20. w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

**§16.** Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – nie występują, w związku z czym nie określa się ich przebiegu i lokalizacji.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW, 2MW, 4MW**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 4) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połąci dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Uk/ZP**:

1. przeznaczenie terenu – tereny usług kultury w zieleni urządzonej;
2. zasady podziału nieruchomości:

- 1) podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu,
- 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem wydzielenia działki gruntu pod lokalizację miejsca pamięci lub obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) w ramach jednostki 3Uk/ZP należy utworzyć miejsce pamięci narodowej w celu upamiętnienia byłego obozu pracy Leszno - Gronowo, w szczególności należy wyznaczyć lokalizację takich elementów jak: obiekty małej architektury, a także tablica pamiątkowa, pomnik lub rzeźba oraz wydzielić powierzchnie utwardzone i zaprojektować zielen towarzyszącą,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni terenu,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu,
  - 5) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m,
  - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 6MN, 11MN:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości: proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu, dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 250,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 7,2 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 4,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połączeniach symetrycznych, o nachyleniu głównych połączeń dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połączeniach symetrycznych, o nachyleniu głównych połączeń dachowych do 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN, 9MN, 10MN:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości: proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu, dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:



- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalnej szerokości działki budowlanej: 20,0 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks.10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§21. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDd, 2KDd, 3K Dx, 4K Dx, 5KDd, 6KDd, 7KDw, 8KDw, 9KDw:**

1. przeznaczenie terenu:
  - 1) 1KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 2) 2KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 3) 3K Dx - publiczny ciąg pieszy,
  - 4) 4K Dx - publiczny ciąg pieszy,
  - 5) 5KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 6) 6KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 7) 7KDw - droga wewnętrzna,
  - 8) 8KDw - droga wewnętrzna,
  - 9) 9KDw - droga wewnętrzna,
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się na wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) szerokości określone w §20 ust. 3. pkt 1) zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów;

**§22. Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenu zamkniętego oznaczonego symbolem 12Tz.**

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

- §23. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
- §24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.
- §25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

*Tadeusz Pawlaczyk*

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Myśliwskiej w Lesznie, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXXVI/429/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Myśliwskiej w Lesznie.

W projekcie planu uwzględniono wniosek z dnia 13.06.2008 r. (wpł. do urzędu dnia 16.06.2008 r.) podmiotu zainteresowanego realizacją osiedla mieszkaniowego na tym terenie, który zwrócił się z prośbą o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 297 położonej przy ulicy Myśliwskiej w Lesznie, przedstawiając jednocześnie koncepcję zagospodarowania w/w działki.

Stosownie do art.17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) ogłoszono w prasie i przez obwieszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu oraz zawiadomiono, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. W procedurze sporządzania planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art.17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie wpłynęły następujące wnioski:

- W dniu 31.12.2009 r. wpłynął wniosek przedstawiciela operatora telefonii komórkowej wniosek o dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze objętym opracowaniem planu. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu planu i w trakcie opracowywania planu został uwzględniony w całości stosownie do ustaleń ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675).
- W dniu 07.01.2010 r. wpłynął wniosek osoby prywatnej o ustalenie w planie zakazu lokalizacji konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu planu i w trakcie opracowywania planu nie został uwzględniony ze względu na sprzeczność postulatu z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675).
- W dniu 29.12.2009 r. wpłynął wniosek Radnego Rady Miejskiej Leszna o wpisanie obiektów byłego obozu na Gronowie do rejestru ścisłej ochrony zabytków oraz o utworzenie na jego terenie muzeum. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu planu i w trakcie opracowywania planu został częściowo uwzględniony, na terenie opracowania planu ustalono jednostkę 3Uk/ZP, dla której należy utworzyć miejsce pamięci narodowej w celu upamiętnienia byłego obozu pracy Leszno – Gronowo;

Projekt planu uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego przeprowadzono publiczną debatę. Nie wniesiono uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 1 września 2011 r. Rada Miejska Leszno podjęła uchwałę Nr X/137/2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Myśliwskiej w Lesznie. Uchwała wraz z załącznikami, dokumentacją prac planistycznych oraz z wnioskiem o ocenę zgodności z prawem została przekazana w dniu 6 września 2011 r. do Wojewody Wielkopolskiego. Rozstrzygnięciem nadzorczym o znaku KN.Le.2.4131-1-307/11 z dnia 04 października 2011 r. Wojewoda Wielkopolski orzekł nieważność w całości uchwały Rady Miejskiej Leszno Nr X/137/2011 z dnia 1 września 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Myśliwskiej w Lesznie. W uzasadnieniu w/w Rozstrzygnięcia Wojewoda wskazał na następujące uchybienia:

- brak jednoznacznego przeznaczenia terenu dróg publicznych, gdzie w ustaleniach § 9 ust. 2 uchwała dopuszczała w przestrzeniach dróg publicznych lokalizowanie niewielkich obiektów usługowych,
- brak określenia parametrów w zakresie miejsc postojowych na terenie 3Uk/ZP,
- brak konkretnych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 Sandr Leszno, w obrębie którego zlokalizowany jest teren objęty planem,
- wskazanie, na niezgodność formułowania ustaleń dla obiektu wpisanego do ewidencji zabytków zlokalizowanego na terenie zamkniętym 12Tz z przepisami prawa.

Wobec powyższego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Myśliwskiej w Lesznie, po uwzględnieniu w/w Rozstrzygnięcia, został przekazany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w trakcie którego przeprowadzono publiczną debatę. Nie wniesiono uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem koncepcji zagospodarowania przedstawionej na etapie przystąpienia do sporządzenia planu oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań historycznych i komunikacyjnych. Teren objęty planem jest zlokalizowany w otoczeniu zurbanizowanych obszarów osiedla „Gronowo”. Projektowane zagospodarowanie terenu zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz usługami kultury w zieleni urządzonej stanowi dopełnienie istniejącej zabudowy tej części miasta Leszno. Ustalony przez plan układ komunikacyjny zapewnia właściwe i funkcjonalne powiązanie projektowanego osiedla z istniejącą infrastrukturą drogową miasta. Ponadto rozwiązania przyjęte w planie zapewniają optymalne warunki akustyczne oraz odpowiednie standardy jakości środowiska

terenom mieszkalnictwa. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym projekt planu można przedstawić do uchwalenia przez Radę Miejską Leszna.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna**

*Tadeusz Pawlaczyk*