

**UCHWAŁA NR XLI/556/2017
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 26 października 2017 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
1 Maja i Wodnej 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 2000 r. ze zmianami, oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XIX/242/2016 z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 1 Maja i Wodnej w Lesznie, Rada Miejska Leszna uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia planu miejscowego**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 1 Maja i Wodnej 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 1 Maja, Wodną i Fryderyka Chopina.

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

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, którego funkcje określono jako: teren obiektów infrastruktury technicznej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem W/U.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - granica historycznego zespołu wodociągów miejskich;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice stref ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo”;
- 5) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków miasta Leszna, objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 6) funkcja terenu oznaczona symbolem literowym i numerem.

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

§ 4. Ilekroć 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 uchwałę;

- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię 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 symbolem na rysunku planu;
- 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 ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
- 4) 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 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się ochronę:
 - a) zabytkowego budynku mieszkalnego przy ulicy 1 Maja 16, figurującego w gminnej ewidencji zabytków miasta Leszna,
 - b) historycznego, murowano-metalowego ogrodzenia dawnego zespołu wodociągów miejskich przy ulicy 1 Maja,
 - c) historycznego zespołu wodociągów miejskich przy ulicy 1 Maja;
- 2) dla obszaru i obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nowa zabudowa winna być realizowana we współczesnych formach architektonicznych, bez nawiązania do rozwiązań historycznych, ale jednocześnie winna harmonizować z zabytkowym otoczeniem,
 - b) należy zachować istniejącą formę historycznego ogrodzenia oraz ceglane elewacje, wystrój architektoniczny, i historyczną formę okien budynku przy ul. 1 Maja 16,
 - c) w rozwiązaniach przestrzenno-architektonicznych, należy uwzględnić wytyczne właściwego miejscowo Konserwatora Zabytków uzyskane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: na obszarze nie występują przestrzenie publiczne, dla których należałoby określić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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) obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 307 „Sandr Leszno” gromadzącego wody powierzchniowe w czwartorzędowych utworach porowych, gdzie:
 - a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego GZWP,
 - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 2) na obszarze objętym planem występują strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- 3) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze;
- 7) na obszarze objętym planem nie występują obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 4-7 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone dla terenu 1W/U, przeznaczonych na infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: na całym obszarze objętym planem 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.

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

- 1) zagospodarowanie terenu w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie może 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) w zależności od charakteru działalności należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu;
- 4) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) tereny parkingów, placów manewrowych i składowych należy utwardzić i skanalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych,
 - c) nakazuje się przełożenie (skablowanie) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) 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;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 11) 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu, gdzie dopuszcza się ich lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 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 pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) 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;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystyki obiektów budowlanych.
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 17.1. Ustala się teren obiektów infrastruktury technicznej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1W/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia i obiekty obsługi sieci wodociągowej, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się także inne niż wymienione w pkt 1) urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, zieleni;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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 50%;
- 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 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów, z uwzględnieniem ograniczenia określonego w § 11;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyłączeniem budynku przy ulicy 1 Maja 16, figurującego w gminnej ewidencji zabytków miasta Leszna, dla którego dopuszcza się zachowanie trzech kondygnacji;
- 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 20 metrów powierzchni sprzedaży usług handlu oraz 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;

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 1000 m²;
- 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°.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 18. 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%.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/556/2017

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 26 października 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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: 1 Maja i Wodnej w Lesznie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na realizacji sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

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 XLI/556/2017
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 26 października 2017 r.

**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: 1 Maja i Wodnej w Lesznie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot

**Uzasadnienie do
UCHWAŁY XLI/556/2017
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 26 października 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
1 Maja i Wodnej w Lesznie**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 1 Maja i Wodnej w Lesznie sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Leszna Nr XIX/242/2016 z dnia 10 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 1 Maja i Wodnej w Lesznie
2. W granicach opracowania planu obowiązuje uchwała NR XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 roku w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszna – Zaborowo w rejonie ulic: Żłotniczej, Chopina i Henrykowskiej (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 29 lutego 2002r. Nr 144 poz. 3907).
3. Planem objęto obszar w rejonie ulic 1 Maja, Wodnej i Fryderyka Chopina, o powierzchni około 1,1 ha.
4. Sporządzenie zmiany obowiązującego planu wynika z nowych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych w rejonie ulic 1 Maja i Wodnej. Potrzeby rozwojowe tego rejonu miasta, zwłaszcza w kontekście zmieniających się norm prawnych, wymagają weryfikacji zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Przeprowadzenie procedury planistycznej pozwoli przede wszystkim na aktualizację ustaleń planistycznych związanych z obecnie obowiązującą strefą ochronną ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie. Uwzględnienie zapisów zawartych w aktualnym rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu wprowadzi możliwość znacznego zmniejszenia ograniczeń w dotychczasowym zagospodarowaniu, co umożliwi efektywniejsze wykorzystanie terenu, którego użytkownikiem jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
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;
- 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. W planie wskazano też strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej(cały obszar objęty planem) ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez ustalenie zasad ochrony zespołu wodociągów miejskich i zlokalizowanych tam historycznych obiektów, ustaleniu strefy „W” ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, 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 wskazanie funkcji zgodnej z uwarunkowaniami ekonomicznymi lokalizacji oraz wykorzystanie istniejącego 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

- 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 plan miejscowego i prognozy;

- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: poprzez ustalenia określające sposób zaopatrzenia w wodę;

- 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 utwardzeń na obszarze objętym planem i osunięcie linii zabudowy umożliwiające lokalizację przejść i przejazdów;
- 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 na 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 nie są przewidziane inwestycje, które mogłyby stanowić koszt dla gminy. W dłuższej perspektywie wystąpią wpływy związane z podatkami od zainwestowanych na podstawie ustaleń planu nieruchomości. Z uwagi na skalę miejscowego planu wpływ do budżetu miasta będzie nieznaczny.

I Zastępca Prezydenta Miasta Leszna

Adam Mytych

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Sławomir Szczot