

**UCHWAŁA NR XXXIII/486/2013
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 19 grudnia 2013 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej,
Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 jednolity tekst, poz. 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 jednolity tekst, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405) **Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje :**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr X/140/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 1 września 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie** zwany dalej „planem”;

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie” opracowany w skali 1:1000; 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

Ilekróć w uchwale mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych powstałych z wtórnych podziałów (chyba, że ustalenia szczegółowe Rozdziału 2 mówią inaczej) oraz działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć 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 podstawowego przeznaczenia terenu, a nie dotyczy obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, a w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych oraz towarzyszących budynków usługowych, dla których należy tę linię rozumieć jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 4) **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;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
- 6) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu naturalnej warstwy terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 8) **nośniku reklamowym** – obiekty przestrzenne lub plansze graficzne, niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy montowane na wolno stojących konstrukcjach nośnych lub obiektach budowlanych, w tym tablice reklamowe, słupy ogłoszeniowe i reklamy umieszczane na rusztowaniach budowlanych.

§ 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 oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 6) projektowany przejazd kolejowy;
- 7) pasy zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa „W” ochrony archeologicznej;
- 9) wymiary charakterystycznych odległości.

§ 4

Przeznaczenie terenów, o których mowa w §3 oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **U/ZP** – tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej;
- 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 6) **IT** – tereny infrastruktury technicznej miasta;
- 7) **E** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 10) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **KDG** – tereny dróg publicznych - głównych;
- 12) **KDZ** – tereny dróg publicznych - zbiorczych;
- 13) **KDD** – tereny dróg publicznych - dojazdowych;

- 14) **KDDX** – tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych;
- 15) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo - rowerowych;
- 17) **KK** – tereny komunikacji kolejowej.

§ 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 oraz 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 5,0 m poza obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem w §6 ust. 3.

3. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §6 ust. 2.

4. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

5. Dla terenów zabudowy usługowej (U) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z prawem przebudowy i remontu.

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, z prawem przebudowy i remontu.

7. Zezwala się na zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach niezgodnych z wartościami ustalonymi w Rozdziale 2, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu tych obiektów, na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu.

8. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

9. Maksymalna wysokość zabudowy na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (PU) oraz na terenach infrastruktury technicznej miasta (IT), określona w Rozdziale 2 nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych.

10. Zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych.

11. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy przebudowie głównej bryły budynku.

12. Zakazuje się realizacji atrap dachowych niezwiązanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich.

13. Zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

14. Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach budowlanych bezpośrednio przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachu).

15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na terenie działki budowlanej.

16. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni:

- 1) do 3,0 m² na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 16 pkt 2;

2) do 10,0 m² na jednej działce budowlanej dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (PU), terenów zabudowy usługowej (U) oraz terenów zabudowy usługowej w zieleni urządzonej (U/ZP);

3) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz terenów zieleni izolacyjnej (ZI) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

17. Ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego.

18. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

19. Od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

§ 7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Dla nowo projektowanych inwestycji należy uwzględnić wytyczne planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury obowiązujących dla miasta Leszna, w tym:

- 1) Programu Ochrony Środowiska;
- 2) Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Leszna;
- 3) Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna;
- 4) Programu ochrony powietrza dla strefy: miasto Leszno w województwie wielkopolskim;
- 5) Planu gospodarki odpadami dla miasta Leszna;
- 6) Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej ze względu na ozon;
- 7) Programu ochrony powietrza w zakresie benzo-alfa-pirenu dla stref: aglomeracja poznańska, miasto Leszno, strefa gnieźnieńsko-wrzesińska oraz strefa pilsko-złotowska.

2. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości nie ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem.

3. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności szpalery drzew w pasach drogowych.

4. Drzewa chore, zamierające lub stwarzające zagrożenie dla ludzi i mienia należy usuwać i w miarę możliwości zastępować nowymi nasadzeniami.

5. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni.

6. Projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy oraz obiekty usługowe należy otaczać terenami zieleni, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe.

7. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (PU), terenów zabudowy usługowej (U) oraz terenów infrastruktury technicznej miasta (IT) ustala się obowiązek zagospodarowania terenów zielenią tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

9. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

10. Należy dążyć do zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (PU), terenów zabudowy usługowej (U), terenów kolejowych oraz terenów dróg publicznych, w szczególności drogi krajowej nr 5 (25KDG), na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną.

11. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza i w zakresie hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

12. Na terenie działek budowlanych zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów zamkniętych (TZ), w celu ochrony przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym linii kolejowych (E-59, nr 359 i nr 014) nowo projektowaną zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie odległości oraz warunków dopuszczających lokalizację budowli i budynków w odniesieniu do terenów kolejowych.

13. Dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

14. Na terenach dróg publicznych – głównych (KDG) oraz dróg publicznych – zbiorczych (KDZ) zarządca zobowiązany jest do zastosowania rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne pochodzące z tych terenów i wpływające na pogorszenie klimatu akustycznego na terenach sąsiednich, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U).

15. Do rozwiązań, o których mowa w §7 ust 13, należeć mogą: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń wysoka z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, tworzące formę „zielonej ściany” także zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie nowych dróg.

16. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym miejskim systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

17. W zakresie energii cieplnej:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji: gazowych, płynnych, stałych, w szczególności spełniających wymagania określone w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną oraz paliwa stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem §7 ust. 17 pkt 3;
- 3) w przypadku stosowania paliw węglowych spalanie należy przeprowadzać w kotłach charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń;
- 4) należy uwzględnić zapisy i rozstrzygnięcia wynikające z obowiązującego „Programu ochrony powietrza dla strefy – miasto Leszno w województwie wielkopolskim”.

18. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych, których tereny graniczą z obszarem planu, ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu i do wód powierzchniowych oraz ujmowania z nich wody.

19. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach odrębnych.

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem, obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej; wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze wymagają prowadzenia prac archeologiczno – zabezpieczających.

§ 9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury.

2. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

§ 10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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, stosownie do ustaleń §14 ust. 4.

3. Sposób podziału na działki budowlane określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §10 ust. 4.

4. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych Rozdziale 2.

5. Dopuszcza się korekty granic 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 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

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: na terenie objętym opracowaniem planu obszary takie i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się zasad ich zagospodarowania.

§ 12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 2.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

1) dla terenów oznaczonych jako 1U: 25,0 m;

2) dla terenów oznaczonych jako 2PU, 3PU, 4PU, 11PU, 12PU, 14PU, 15IT, 16U, 17U, 23U/ZP, 29U: 30,0 m;

3) dla terenów oznaczonych jako 6ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 26ZI, 28E: 10,0 m;

4) dla terenów oznaczonych jako 24MN, 25MN, 27MN/U:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 20,0 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 10,0 m;

5) dla terenów oznaczonych jako 30MN, 31MN, 32MN, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U: 20,0 m;

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70° – 90° , z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 13

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) 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.

2. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (PU), terenach zabudowy usługowej (U) oraz na terenach zabudowy usługowej w zieleni urządzonej (U/ZP) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

3. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

4. Projektowane na obszarze objętym planem budowlany o wysokości równej i większej niż 50,0 m należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Przez teren objęty planem przebiegają napowietrzne linie SN – 15kV i linie nN – 0,4kV, dla których należy:

- 1) do czasu skablowania zachować tereny pasa ochronnego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) w obrębie pasa terenu ochronnego, o którym mowa w §13 ust. 5 pkt 1:
 - a) lokalizacja zabudowy wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

6. Orientacyjną strefę lokalizacji projektowanego wiaduktu drogowego w ciągu ul. Wilkowieckiej oznaczono na rysunku planu; należy uwzględnić wszelkie ograniczenia wynikające z tytułu lokalizacji przedmiotowego obiektu budowlanego.

7. 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 oraz w obrębie obszaru JCWPd nr 74 zagrożonego nieosiągnięciem dobrego stanu wód, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy, dążyć do objęcia całego terenu zbiorczym systemem odprowadzenia ścieków oraz, w miarę możliwości, modernizować istniejącą sieć w celu zminimalizowania potencjalnego przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 2) przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne lub obojętne.

§ 14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają w szczególności: droga główna określona na rysunku planu symbolem KDG oraz drogi zbiorcze określone na rysunku planu symbolem KDZ.
2. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg publicznych i 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. Dla nowo projektowanych działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej lub najniższej kategorii.
5. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i wewnętrznymi, dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Skrzyżowanie w ciągu projektowanych dróg publicznych - dojazdowych 4KDD i 6KDD z linią kolejową nr 014 Łódź Kaliska - Tuplice zlokalizowaną na terenie zamkniętym 8TZ należy zrealizować jako dwupoziomowe – wiadukt.
7. W zakresie liczby miejsc postojowych:
 - 1) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego budynku w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach,
 - b) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 7, pkt 1 lit. d, e,
 - c) dla obiektów produkcyjnych – min. 1 stanowisko na każde 5 stanowisk pracy,
 - d) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) powierzchnia użytkowa, o której mowa w § 14 ust. 7, pkt 1 lit. b, dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych.
8. Ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem, na warunkach eksploatacji ustalonych z zarządcą sieci.
9. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, na warunkach określonych z zarządcą sieci.
10. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci.
11. Nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu, na warunkach eksploatacji ustalonych z zarządcą sieci.
12. Obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach, w szczególności na zasadach określonych w Rozdziale 2.
13. Istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przelożyć na tereny publiczne (pasy drogowe), a w uzasadnionych przypadkach na tereny o innym przeznaczeniu zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci.
14. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci.
15. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

16. Lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 5 (teren 24KDG) należy przewidzieć poza pasem drogowym; w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym poza jezdnią a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

17. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, przy założeniu docelowej realizacji sieci pierścieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Pobór wody w ilościach (tj. natężeniach) przekraczających normalne warunki pracy sieci wodociągowej wymaga wewnętrznych rozwiązań technicznych na terenie Inwestora.

19. Należy uwzględnić lokalizację na terenie objętym opracowaniem planu sieci magistrali kanalizacji sanitarnej Ø315 mm oraz sieci magistrali kanalizacji deszczowej Ø400 mm, oznaczonych na rysunku planu.

20. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu pobudowania sieci kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków w tymczasowych szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie opracowania planu zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie ścieków z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (PU) oraz terenów zabudowy usługowej (U) może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;

21. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) Należy uwzględnić zapisy i rozstrzygnięcia wynikające z obowiązującego „Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”.
- 2) Ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, 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.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej 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, z zastrzeżeniem §14 ust. 21 pkt 1.

22. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii (przebudowa na linie kablowe podziemne) średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych.

23. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 17.

24. Dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

25. Ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

26. Dla prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego;
- 2) w razie konieczności jego przebudowy należy zapewnić rozwiązania zastępcze, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

§ 15

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie ustala się.

§ 16

Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – nie ustala się.

§ 17

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:

- 1) fragmenty linii kolejowych nr 359 (relacji Leszno – Zbąszyń) i nr 014 (relacji Łódź Kaliska – Tuplice), oznaczone symbolami 7TZ i 8TZ, które określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) fragmenty linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 3) teren infrastruktury technicznej miasta oznaczony jako 15IT, w ramach którego planuje się budowę stacji gazowej.

§ 18

Granice 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: w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:

- 1) fragment pasa drogowego drogi krajowej S 5 oznaczonej symbolem 24KDG, który określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) fragment linii kolejowej E-59 (relacji Poznań-Wrocław); oznaczonej symbolem 10TZ, który określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

Rozdział II

Ustalania szczegółowe

§ 19

Ustalania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,

- b) maks. 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: maks. 12,0 m,
 - b) budynku garażowego: maks. 6,0 m;
 - 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kombinacja dachów pochyłych oraz płaskich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej - dojazdowej 2KDD oraz z terenu drogi wewnętrznej 1KDW, zgodnie z §14.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 20

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2PU, 3PU, 4PU** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,8;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;
 - 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kombinacja dachów pochyłych oraz płaskich;
 - 8) na terenie 4PU ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – teren oznaczony jako 2PU należy obsługiwać z terenu dróg publicznych - dojazdowych 2KDD, 4KDD i 5KDD, powiązanych poprzez projektowany przejazd kolejowy z układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, teren oznaczony jako 3PU należy obsługiwać z terenu drogi publicznej - dojazdowej 5KDD, powiązanej poprzez projektowany przejazd kolejowy z układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, teren oznaczony jako 4PU należy obsługiwać z terenu dróg publicznych - dojazdowych 3KDD i 4KDD, powiązanych poprzez projektowany przejazd kolejowy z układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, zgodnie z §14.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 21

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5WS** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty budowlane związane z gospodarką wodną;
 - 2) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej – dojazdowej 3KDD, powiązanej poprzez projektowany przejazd kolejowy z układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 22

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6ZP** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 2500,0 m²;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej – dojazdowej 3KDD, powiązanej poprzez projektowany przejazd kolejowy z układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, poprzez teren 5WS, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 23

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11PU, 12PU, 14PU** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kombinacja dachów pochyłych oraz płaskich;
- 8) na terenie 12PU ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – tereny oznaczone jako 11PU i 12PU należy obsługiwać z terenu dróg publicznych - dojazdowych 6KDD i 7KDD, powiązanych poprzez projektowany przejazd kolejowy z układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, teren oznaczony jako 14PU należy obsługiwać z terenów drogi publicznej - dojazdowej 7KDD, powiązanej poprzez projektowany przejazd kolejowy z układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 24

Ustalania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13WS** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty budowlane związane z gospodarką wodną;
 - 2) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej – dojazdowej 7KDD, powiązanej poprzez projektowany przejazd kolejowy z układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu, zgodnie z §14.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 25

Ustalania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15IT** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta (w tym w zakresie gazownictwa).
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;
 - 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kombinacja dachów pochyłych oraz płaskich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej - dojazdowej 11KDD, zgodnie z §14.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 26

Ustalania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16U, 17U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,

- b) maks. 2,0;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy: maks. 20,0 m,
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kombinacja dachów pochyłych oraz płaskich;
- 8) na terenie 16U ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – teren oznaczony jako 16U należy obsługiwać z terenu drogi publicznej - dojazdowej 11KDD, teren oznaczony jako 17U należy obsługiwać z terenów dróg publicznych - dojazdowych 10KDD i 11KDD, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 27

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18ZP, 19ZP, 20ZP** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m²;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 70% powierzchni działki gruntu.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – teren oznaczony jako 18ZP należy obsługiwać z terenu drogi publicznej - dojazdowej 11KDD, teren oznaczony jako 19ZP należy obsługiwać z terenu drogi publicznej - dojazdowej 12KDD, teren oznaczony jako 20ZP należy obsługiwać z terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego 13KDX, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 28

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **21WS, 22WS** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty budowlane związane z gospodarką wodną;
 - 2) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – teren oznaczony jako 21WS należy obsługiwać z terenu drogi publicznej - dojazdowej 11KDD, teren oznaczony jako 22WS należy obsługiwać z terenu publicznego ciągu pieszo-rowerowego 13KDX, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 29

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23U/ZP** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;

- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15,0 m;
 - 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kombinacja dachów pochyłych oraz płaskich.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej - dojazdowej 12KDD, zgodnie z §14.
 4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 30

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24MN, 25MN** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej: 350,0 m²,
 - 4) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m;
 - 8) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°, dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – teren oznaczony jako 24MN należy obsługiwać z terenów dróg publicznych - dojazdowych 12KDD i 14KDD, teren oznaczony jako 25MN należy obsługiwać z terenu drogi publicznej - dojazdowej 14KDD i z terenu drogi publicznej - zbiorczej 9KDZ, zgodnie z §14.
 4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 31

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26ZI** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni izolacyjnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 2500,0 m²;
 - 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 80% powierzchni działki gruntu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej - dojazdowej 12KDD, zgodnie z §14.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 32

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27MN/U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego, wbudowanych i dobudowanych lub jako odrębny budynek wolno stojący;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji wyłącznie usługowej;
 - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej: 350,0 m²,
 - 6) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,0;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m;
 - 10) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°, dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej - głównej 24KDG, z terenu drogi publicznej - zbiorczej 9KDZ oraz z terenu drogi publicznej - dojazdowej 15KDD, zgodnie z §14..
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 33

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28E** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 300,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,6;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej - zbiorczej 9KDZ, zgodnie z §14.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 34

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej w ramach projektowanej działalności usługowej;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące zabudowie usługowej: obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, obiekty związane z obsługą parkingów;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej: budynki gospodarcze i garażowe;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
 - 5) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,5;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego: maks. 12,0 m,
 - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maks. 10,0 m,
 - c) budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m;
 - 9) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°, dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych,

b) budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej - głównej 24KDG, z terenu drogi publicznej - zbiorczej 9KDZ, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 35

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **30MN, 31MN, 32MN** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500,0 m²;
- 4) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,9;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°, dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – teren oznaczony jako 30MN należy obsługiwać z terenu publicznego ciągu pieszo - jezdnych 17KDDX, teren oznaczony jako 31MN należy obsługiwać z terenów publicznych ciągów pieszo - jezdnych 16KDDX, 17KDDX i 18KDDX, teren oznaczony jako 32MN należy obsługiwać z terenów publicznych ciągów pieszo - jezdnych 16KDDX, 18KDDX i 19KDDX, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 36

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33MN/U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego, wbudowanych i dobudowanych lub jako odrębny budynek wolno stojący;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji wyłącznie usługowej;
- 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500,0 m²;
 - 6) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m;
 - 10) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°, dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu drogi publicznej - głównej 24KDG, z terenów publicznych ciągów pieszo - jezdnych 19KDDX i 20KDDX oraz z ul. Wilkowieckiej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, zgodnie z §14.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 37

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego, wbudowanych i dobudowanych lub jako odrębny budynek wolno stojący;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji wyłącznie usługowej;
 - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500,0 m²;
 - 6) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku usługowego: maks. 12,0 m,
 - c) budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m;
 - 10) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°, dachy płaskie lub kombinacje dachów płaskich i pochyłych,

b) budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

3. Dla terenu oznaczonego jako 36MN/U dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie działek o numerach ewidencyjnych 141/3 i 141/4.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – teren oznaczony jako 34MN/U należy obsługiwać z terenów publicznych ciągów pieszo - jezdnych 21KDDX i 22KDDX, teren oznaczony jako 35MN/U należy obsługiwać z terenów publicznych ciągów pieszo - jezdnych 22KDDX i 23KDDX, teren oznaczony jako 36MN/U należy obsługiwać z terenów publicznych ciągów pieszo - jezdnych 19KDDX i 23KDDX oraz z ul. Wilkowickiej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, teren oznaczony jako 37MN/U należy obsługiwać z terenów publicznych ciągów pieszo - jezdnych 19KDDX i 20KDDX oraz z ul. Wilkowickiej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, zgodnie z §14.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 38

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38KK** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji kolejowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem terenów komunikacji kolejowej;

2) tereny komunikacji kolejowej mogą służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 39

Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDZ, 9KDZ, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDX, 14KDD, 15KDD, 16KDDX, 17KDDX, 18KDDX, 19KDDX, 20KDDX, 21KDDX, 22KDDX, 23KDDX, 24KDG**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) 1KDW – droga wewnętrzna;
- 2) 2KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 3) 3KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 4) 4KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 5) 5KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 6) 6KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 7) 7KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 8) 8KDZ – droga publiczna-zbiorcza;
- 9) 9KDZ – droga publiczna-zbiorcza;
- 10) 10KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 11) 11KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 12) 12KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 13) 13KDX – publiczny ciąg pieszo-rowerowy;
- 14) 14KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 15) 15KDD – droga publiczna-dojazdowa;

- 16) 16KDDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 17) 17KDDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 18) 18KDDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 19) 19KDDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 20) 20KDDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 21) 21KDDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 22) 22KDDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 23) 23KDDX – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 24) 24KDG – droga publiczna-główna.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokości, o których mowa w §39 ust. 2 pkt 2 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;
- 4) przestrzeń pasów drogowych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

§ 40

Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenów zamkniętych oznaczonych symbolami **7TZ, 8TZ, 9TZ, 10TZ**.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 41

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/379/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Okrzei, torów kolejowych i granic miasta Leszna, w obszarze opracowania niniejszego planu.

§ 42

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 jednolity tekst ze zmianami) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 43

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 44

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: POZNAŃSKIEJ, WILKOWICKIEJ I TORÓW KOLEJOWYCH W LESZNE

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII / 486 / 2013
RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 19 GRUDNIA 2013 r.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO NR POZ. ... Z DNIA ...

SKALA 1:1000



OZNACZENIA:

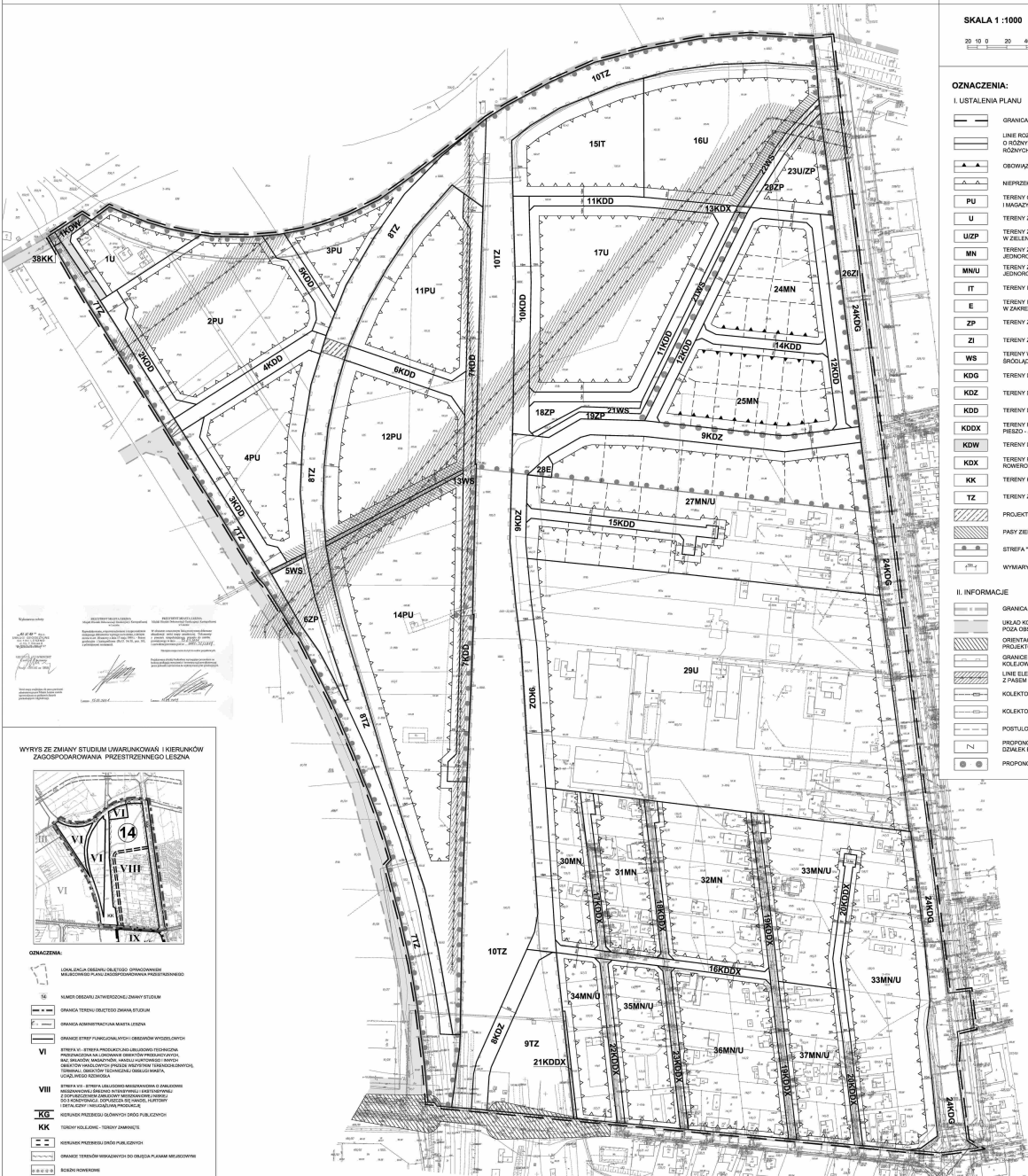
I. USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTOŚCI PLANEM
- LINEJE ROZDZIAŁAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIACH
- OBYWĄTKOWE LINEJE ZABUDOWY
- NIEPRZEKAZALNE LINEJE ZABUDOWY
- TERENY OBJĘTOŚCI PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I WYKONAWCZYCH PRAC ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZAJNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZAJNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ MIASTA
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ MIASTA W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I SPOWODNYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - OGÓLNYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ZBIORCZYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOŁĄCZOWYCH
- TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - ROWEROWYCH
- TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- TERENY ZAMKNIĘTE
- PROJEKTOWANY PRZEJAZD KOLEJOWY
- PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA "W" OCHRONY ARCHEologicznej
- WYMIARY CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI

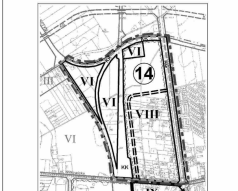
II. INFORMACJE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA LESZNA
- URZĄD KOMUNIKACYJNY ZLOKALIZOWANY PODLEZBIENIEM OGRANICZENIA PLANU
- ORIENTACYJNA STREFA LOKALIZACJI
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - TERENÓW KOLEJOWYCH
- LINEJE ELEKTROENERGETYCZNE WRAZ Z PASMAMI OCHRONNymi
- KOLEKTOR KANALIZACJI SANITARNEJ
- KOLEKTOR KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PORTULKOWANE PODDĄBIA I GEODEZYJNE
- PROPONOWANE POŁĄCZENIA DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- PROPONOWANE SZPALERY DRZEWEK

Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna
Tadeusz Pawłaczyk



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA



- OZNACZENIA:
- LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTOŚCI OGRANICZENIEM WYKONAWCZYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA
 - NAMED OBSZARU ZMIANY STUDIUM
 - GRANICA TERENU OBJĘTOŚCI OGRANICZENIA PLANU
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA LESZNA
 - GRANICE STREF FUNKCYJNALNYCH OGRANICZENIEM WYKONAWCZYM
 - STREFA VI - STREFA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA (TERENY PRODUKCYJNE, SKŁADÓW I WYKONAWCZYCH PRAC ZABUDOWY USŁUGOWEJ)
 - STREFA VII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA VIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA IX - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA X - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XI - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XIV - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XV - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XVI - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XVII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XVIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XIX - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XX - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXI - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXIV - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXV - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXVI - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXVII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXVIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXIX - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXX - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXI - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXIV - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXV - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXVI - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXVII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXVIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XXXIX - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XL - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLI - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLIV - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLV - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLVI - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLVII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLVIII - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA XLIX - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)
 - STREFA L - STREFA MIESZKANIOWA (TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE I MIESZKANIOWE JEDNORODZAJNE)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/486/2013
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 19 grudnia 2013 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.07.2013 r. do 05.08.2013 r. W dniu 31.07.2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 26.08.2013 r.

W ustawowym terminie wniesiono 8 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna. Wszystkie złożone uwagi zostały uwzględnione, a następnie przedstawione Radzie Miejskiej Leszna celem ich rozpatrzenia. Rada Miejska Leszna postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. **Uwaga złożona przez osoby fizyczne** – wniosek o wytyczenie drogi po działkach sąsiednich o nr 166/3 i 166/4 oraz przedłużenie zaprojektowanej drogi o około 24m w stronę ul. Poznańskiej i zakończenie jej „nawrotką” oraz wrysowanie drogi wewnętrznej o szerokości 5m na dojazd do działki 167/1.

Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

2. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o wytyczenie drogi po działkach o nr 166/3 i 166/4 oraz przedłużenie zaprojektowanej drogi o około 24m w stronę ul. Poznańskiej i zakończenie jej „nawrotką” dla lepszego wykorzystania terenu wnioskodawcy i sąsiada oraz wrysowanie drogi wewnętrznej o szerokości 5m na dojazd do działki 167/2.

Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną – wniosek o likwidację odcinka drogi 16KDDX na odcinku ul. Miodowa do ul. Jesiennej przechodzącej przez działkę 155/3.

Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

4. Uwaga złożona przez osoby fizyczne – brak zgody na lokalizację nawrotki na terenie działek 157/3, 157/4 i 157/6 na drodze dojazdowej 20KDDX.

Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną – wniosek o przedłużenie ciągu pieszo-jezdnego 20KDDX przez teren działki 158/2 tak aby stworzyć dojazd do działki nr 147/9 i 147/8.

Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

6. Uwaga złożona przez osoby fizyczne – wniosek dla całej jednostki bilansowej 27MN/U o umożliwienie obsługi nowo powstałych działek na zasadach przyjętych w rozdziale 2: Dojścia i dojazdy, §14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną – Wniosek dla całej jednostki bilansowej 27MN/U o umożliwienie obsługi nowo powstałych działek na zasadach przyjętych w rozdziale 2: Dojścia i dojazdy, §14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną – wniosek dla całej jednostki bilansowej 27MN/U o umożliwienie obsługi nowo powstałych działek na zasadach przyjętych w rozdziale 2: Dojścia i dojazdy, §14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowieckiej i torów kolejowych w Lesznie.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) zadania własne gminy.

2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

| L.p. | Symbole terenów funkcjonalnych | Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji) |
|-------|--------------------------------|--|
| - 1 - | - 2 - | - 3 - |
| 1. | 2KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 2. | 3KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 3. | 4KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 4. | 5KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 5. | 6KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 6. | 7KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 7. | 8KDZ | - tereny dróg publicznych – zbiorczych |
| 8. | 9KDZ | - tereny dróg publicznych – zbiorczych |
| 9. | 10KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 10. | 11KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 11. | 12KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 12. | 13KDX | - tereny publicznych ciągów pieszo - rowerowych |
| 13. | 14KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 14. | 15KDD | - tereny dróg publicznych – dojazdowych |
| 15. | 16KDDX | - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych |
| 16. | 17KDDX | - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych |
| 17. | 18KDDX | - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych |
| 18. | 19KDDX | - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych |
| 19. | 20KDDX | - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych |

| | | |
|-----|--------|---|
| 20. | 21KDDX | - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych |
| 21. | 22KDDX | - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych |
| 22. | 23KDDX | - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych |
| 23. | 24KDG | - tereny dróg publicznych – głównych |

§ 2

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3

Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa Rada Miejska p.n.: „Wieloletni Plan Inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta ustala się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

§ 4

Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIII/486/2013
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 19 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie, został sporządzony w związku z uchwałą Nr X/140/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 1 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu oraz zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia 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 18.12.2008 r. wpłynął wniosek osoby fizycznej dotyczący działek o nr ewidencyjnych 90, 91, 92, 94 o zachowanie ich aktualnie istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wprowadzenie zakazu lokalizowania na tym obszarze obiektów i urządzeń o uciążliwym oddziaływaniu. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został częściowo uwzględniony. Teren przedmiotowych działek został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub szeregową oraz pod układ komunikacyjny uwzględniający ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Ponadto w trakcie opracowania planu wpłynęły 3 wnioski poza ustalonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminem określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- w dniu 21.12.2011 r. wpłynął wniosek osoby fizycznej dotyczący działek o nr ewidencyjnych 168/2, 169/2 i 170/2 o przeznaczenie terenu przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkaniową wolno stojącą oraz usługową. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony,
- w dniu 19.12.2011 r. wpłynął wniosek osoby fizycznej dotyczący działek o nr ewidencyjnych 159/10, 159/8, 160/8, 160/10 o ustalenie sposobu zagospodarowania przedmiotowych działek jako terenów mieszkaniowych i działalności gospodarczo-usługowej. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony,
- w dniu 08.12.2011 r. wpłynął wniosek osoby fizycznej o wytyczenie na działce o nr ewid. 166 drogi wzdłuż działki nr 168 oraz o wydzielenie działek budowlanych o szerokości 22m. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony.
- w dniu 01.12.2011 r. wpłynął wniosek osoby fizycznej o przeznaczenie części działki o nr ewid. 152/2 pod usługi w zakresie detalicznej sprzedaży drewna i węgla opałowego. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony.

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 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w

ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zmianami). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego w dniu 31 lipca 2013 r. przeprowadzono publiczną debatę. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2013 r. do 5 sierpnia 2013 r. z terminem składania uwag do 26 sierpnia 2013 r., wpłynęło 8 uwag. Prezydent Miasta Leszna rozpatrzył uwagi informując o sposobie ich załatwienia zainteresowane strony. Złożone uwagi zostały w całości uwzględnione. Wprowadzono stosowne zmiany w projekcie planu. Ze względu na fakt, że zmiany nie wprowadzały w projekcie planu nowych rozwiązań wchodzących w zakres właściwości organów uzgadniających, ani nie miały wpływu na interes prawny i obowiązki stron, przygotowany projekt planu nie wymagał ponowienia procedury formalno - prawnej. Szczegółowa lista uwag uwzględnionych przez Radę Miejską Leszna, stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie.

W wyniku ustaleń z zarządcą terenów zamkniętych (kolejowych) w Lesznie, tj. PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Ostrowie Wielkopolskim oraz PKP PLK S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, ustalono, że tereny zamknięte stanowiące w przeszłości łącznik linii kolejowej nr 359 relacji Leszno Zbąszyń oraz linii kolejowej 014 relacji Łódź Kaliska – Tuplice, nie są wykorzystywane na cele komunikacji kolejowej. Wobec powyższego nadano w/w terenom funkcje analogiczne jak na przyległych terenach przeznaczonych w planie na cele produkcyjno - usługowe wraz z obsługującą komunikacją drogową (w projekcie planu stanowią części jednostek 1U, 2PU, 3PU, 5KDD). Projekt planu uwzględniający w/w ustalenia uzyskał pozytywną opinię PKP PLK S.A. Zakład Linii kolejowych w Ostrowie Wielkopolskim oraz PKP PLK S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie, ma w szczególności na celu określenie przeznaczenia terenów obecnie niezainwestowanych, wskazanie zasad ich zabudowy i zagospodarowania oraz ustalenie optymalnego układu komunikacyjnego obsługującego tereny przeznaczone do zainwestowania, przy jednoczesnym powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono istniejące uwarunkowania przestrzenne, przyrodnicze, kulturowe oraz komunikacyjne, w szczególności złożoną strukturę komunikacji kolejowej. Ustalono spójny system powiązań kołowych ze wskazaniem przejazdów kolejowych, których lokalizacja uzyskała akceptację zarządcy sieci kolejowej. Przedmiotowy plan wskazuje tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny infrastruktury technicznej miasta, tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni izolacyjnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny komunikacji pieszej, pieszo-rowerowej, kołowej oraz kolejowej, a także tereny zamknięte. Ustalony przez plan układ komunikacyjny zapewnia prawidłowe powiązanie terenu objętego opracowaniem planu z istniejącą infrastrukturą drogową miasta. Ponadto rozwiązania przyjęte w planie zapewniają optymalne warunki akustyczne oraz odpowiednie standardy jakości środowiska terenom mieszkalnictwa.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk