

**UCHWAŁA NR XV/194/2015
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 17 grudnia 2015 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej,
Ogrody i Niepodległości w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 tekst jednolity) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777) **Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje :**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XXXIV/508/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 06 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości 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: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontu działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
- 2) **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;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 10°;
- 4) **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;

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 6) wymiary charakterystycznych odległości.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2) **KP** – tereny parkingów;
- 3) **KDZ** – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 4) **KDL** – tereny dróg publicznych - lokalnych;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o wysokości nie wyższej niż 5,0 m, z dopuszczeniem wszelkich rozwiązań połączeń dachowych, chyba że ustalono inaczej w Rozdziale 2.

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

4. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

5. Zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

7. Dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych na następujących warunkach:

- 1) powierzchnia urządzenia nie może być większa niż 5,0 m² na jednej działce budowlanej,
- 2) zakazuje się montażu reklam świetlnych.

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

§ 6. Ustalenia dotyczące 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.

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

3. Należy w maksymalnym stopniu zachować lub w razie potrzeby zastępować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności w obrębie alei i szpalerów drzew w pasach drogowych.

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

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

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

7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) objętych opracowaniem planu należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, wynikające z przepisów odrębnych.

8. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością oraz funkcjonowaniem dróg 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 zarządzający posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

9. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza na terenach wymagających ochrony MW/U należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

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

11. 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.

12. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw, w szczególności charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną oraz paliwa stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych;
- 3) należy uwzględnić zapisy wynikające z obowiązującego „Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej” oraz innych programów z zakresu ochrony powietrza.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszar planu obejmuje się strefą ochrony archeologicznej; wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające strukturę gruntu na tym obszarze wymagają prowadzenia badań archeologicznych.

§ 8. 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.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, stosownie do potrzeb.

3. Sposób podziału na działki budowlane określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §9 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 w Rozdziale 2.

5. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2.

6. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: w granicach obszaru objętego planem nie występują powyższe tereny, w związku z czym nie określa się sposobu ich zagospodarowania.

§ 11. 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 terenu oznaczonego symbolem MW/U: 40,0 m;

2) dla terenu oznaczonego symbolem KP: 50,0 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.

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

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), piekarni, wszelkich obiektów produkcyjnych oraz prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów.

3. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

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

5. Ze względu na położenie w obrębie jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Dopływ w Henrykowie” o kodzie PLRW60001714882 na terenie objętym planem ustala się:

1) eliminację lub ograniczenie emisji substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego powodujących zanieczyszczenie wód;

2) redukcję zanieczyszczeń biodegradowalnych wprowadzanych do wód poprzez realizację inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu kanalizacyjnego.

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

1. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym – drogi publiczne: zbiorcze, lokalne i dojazdowe określone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDZ, KDL i KDD.

2. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, o których mowa w Rozdziale 2, dotyczą lokalizacji nowych zjazdów.

4. Dla nowo projektowanych działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej kategorii.

5. W zakresie liczby miejsc postojowych:

1) w obrębie poszczególnych działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając miejsca postojowe w garażach,

b) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 ust. 5 pkt 1 lit. c, d,

c) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni sprzedaży;

d) powierzchnie użytkowe, o których mowa w §13 ust. 5 pkt 1 lit b, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,

e) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych.

6. Ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem.

7. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy.

8. Należy zapewnić dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu.

10. Obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach.

11. Istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (pasy drogowe).

12. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci.

13. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

14. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej, przy założeniu docelowej realizacji sieci pierścieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:

1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora;

3) zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków;

16. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

1) gospodarkę wodami opadowymi lub roztopowymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych bezpośrednio lub poprzez sieciowe zbiorniki retencyjne do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §13 ust 16 pkt 3;

3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów.

17. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę i przebudowę na linie kablowe podziemne oraz budowę i rozbudowę stacji transformatorowych.

18. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 12.

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

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

21. Oznaczone na rysunku planu szpalery drzew, zostały wskazane orientacyjnie, ich dokładną lokalizację należy wyznaczyć przy uwzględnieniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

§ 15. Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w granicach obszaru objętego planem nie występują powyższe tereny, obiekty i strefy, w związku z czym nie określa się ich granic, parametrów i lokalizacji.

§ 16. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są drogi publiczne zbiorcze, lokalne i dojazdowe, oznaczone odpowiednio symbolami KDZ, KDL, KDD.

§ 17. 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, granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady, granice stref ochronnych terenów zamkniętych – w granicach obszaru objętego planem nie występują powyższe tereny, obiekty i strefy, w związku z czym nie określa się ich granic, parametrów i lokalizacji.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako odrębne budynki;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów o funkcji wyłącznie mieszkaniowej wielorodzinnej lub o funkcji wyłącznie usługowej;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, place zabaw, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, garaże podziemne oraz parkingi jednopoziomowe naziemne lub wielopoziomowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m²;
 - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,

- b) maks. 2,5;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
- 10) geometria dachów – dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 40° - 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z §13, dopuszcza się realizację dojazdu poprzez teren KP.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** :

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny parkingów.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) parkingi należy realizować jako jednopiętrowe naziemne lub jako wielopiętrowe;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty związane z obsługą parkingu, obiekty małej architektury, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,8;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 10,0 m;
 - 8) geometria dachów – dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 40° - 45°.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z §13.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 20. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL, KDD**:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
 - 2) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
 - 3) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych.
- 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 określone w §20 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) teren KDL stanowi fragment drogi publicznej – lokalnej (ulica Studzienna), częściowo zlokalizowanej poza granicą opracowania planu, której docelowa szerokość będzie nie mniejsza niż 12,0 m;
 - 5) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasach dróg publicznych;

7) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 21. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XVI/229/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie, w granicach opracowania niniejszego planu.

§ 22. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zm.) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 24. 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 XV/194/2015
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 17 grudnia 2015 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości 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 2015 r., poz. 199 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2015 r. do 26 października 2015 r. W dniu 20 października 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 18 listopada 2015 r.

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie. Rozstrzygnięcie o ich rozpatrzeniu jest więc bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/194/2015
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 17 grudnia 2015 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości 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 2015 r. poz. 199 tekst jednolity ze zmianami) 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 tekst jednolity ze zmianami) zadania własne gminy.

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

- 1) KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 2) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 3) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych,

§ 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 niewyszczególnionych 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 tekst jednolity ze zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe, w tym inwestycyjne finansowane z budżetu miasta ustala się w uchwale budżetowej,
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie przedsięwzięć stanowiącym załącznik do „Wieloletniej prognozy finansowej miasta Leszna”.

§ 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 tekst jednolity ze zmianami).

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot

UZASADNIENIE

do uchwały nr XV/194/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 17 grudnia 2015 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXXIV/508/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 06 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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, w tym wniesionych w postaci elektronicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W trakcie opracowania planu, w dniu 08.04.2015 r., wpłynął jeden wniosek poza ustalonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminem określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Był to wniosek Proboszcza Parafii Ewangelicko-Augsburskiej w Lesznie dotyczący działki o nr ewidencyjnym 1/7 ark. ewid. 43, dla której wniesiono o zwiększenie powierzchni handlowej na terenie, którego właścicielem jest Parafia do 2000 m². Powyższy wniosek został przekazany do analizy i rozpatrzenia w trakcie opracowania projektu planu.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu 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 procedurze sporządzenia planu wykonano wariantowe koncepcje dotyczące sposobu zagospodarowania terenu. Uwzględniono w nich aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne dotyczące terenu objętego opracowaniem planu. Koncepcje przedstawiały warianty rozwiązań dotyczących podziału na poszczególne jednostki bilansowe oraz wariantowego przeznaczenia poszczególnych terenów. Rozważano przede wszystkim przebieg linii rozgraniczających poszczególne tereny oraz szerokości dróg umożliwiające optymalną obsługę komunikacyjną terenów na obszarze objętym planem oraz poza jego granicami.

Ze względu na zadania własne gminy, które gmina jest zobowiązana realizować po uchwaleniu planu, rozważono interesy wszystkich podmiotów sprawy, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców miasta Leszna. W trakcie prac planistycznych uwzględniono zarówno postulaty i oczekiwania właściciela terenu wskazując możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, jak i potrzeby interesu publicznego wyznaczając tereny parkingów oraz ustalając poszerzenia ulic Ogrody i Studziennej dla zapewnienia układu komunikacyjnego zdolnego obsłużyć projektowaną zabudowę i sąsiednie tereny. Parametry projektowanej zabudowy zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego, co uwzględnia wymagania ładu przestrzennego. Ustalone parametry zapewniają efektywne gospodarowanie przestrzenią, a także optymalizują możliwości wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny zabudowy wielorodzinnej minimalizują transportochłonność układu przestrzennego, a maksymalne wykorzystanie terenu ogranicza wydatki gminy na wyposażenie nowych terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony na podstawie niniejszej uchwały obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,9 ha. Obszar ten w obowiązującej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszno przewidziany jest jako strefa mieszkaniowo-usługowa intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy mieszkaniowej typu osiedlowego, uzupełniona terenami dostępnej zieleni urządzonej. Dominującym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi, co jest zgodne z obecnie obowiązującym w studium przeznaczeniem. Zabudowę planuje się realizować jako budynki wielorodzinne oraz usługi realizowane w parterach budynków mieszkalnych lub jako odrębne budynki, na

działkach o wielkości zapewniającej optymalną intensywność. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą kontynuować charakter zabudowy osiedlowej z towarzyszącymi usługami dominujący w tym rejonie miasta.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o przyległe drogi publiczne, tj. objętą planem drogę zbiorczą 1KDZ (ul. Niepodległości), drogę lokalną KDL (poszerzenie ul. Studziennej) i drogę dojazdową KDD (ul. Ogrodowa). Zgodnie z ustaleniami planu projektowane jest poszerzenie ulicy Studziennej oraz ulicy Ogrodowej. Celem poszerzenia tych dróg jest uwzględnienie natężenia ruchu na drogach, zabezpieczenie miejsca na chodniki oraz umożliwienie zagospodarowania terenów dotąd niezurbanizowanych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez wykluczenie przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego zarządzający posiada tytuł prawny lub zabezpieczenie terenów podlegających ochronie przed negatywnym oddziaływaniem. Wskazano również na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków oraz dopuszczono zastosowanie alternatywnych systemów wykorzystujących źródła energii: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zabytkowe ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, jednak na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków teren objęto strefą ochrony archeologicznej, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające strukturę gruntu wymagają prowadzenia badań archeologicznych.

Dla zabezpieczenia potrzeb obronności państwa plan ustala, że przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

W projekcie planu uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określono zasady ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Dla miasta Leszna w roku 2006 r. sporządzono analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Leszna oraz podjęto uchwałę Nr XL/496/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 października 2006 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna. W w/w dokumentach nie ma wskazań dla przedmiotowego terenu. Obszar położony w sąsiedztwie ścisłego centrum miasta, to strefa przenikania się funkcji centrotwórczych oraz funkcji mieszkaniowych o zróżnicowanej skali i intensywności zabudowy. Występują tu ruchy inwestycyjne zmierzające do zagęszczania i uzupełniania tkanki miejskiej. Brak planu miejscowego w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego centrum miasta w znacznym stopniu utrudniał prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej dotyczącej rozwoju mieszkalnictwa oraz usług i równocześnie wydłużał proces inwestycyjny. Wobec powyższego dla terenów w rejonie osiedli Nowe Miasto i Grunwald w Lesznie opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie, uchwalony uchwałą nr XVI/229/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 lutego 2012 r. Ze względu na nowe uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne w rejonie centrum i śródmieścia oraz realizowane w ścisłym centrum nowe inwestycje z zakresu usług centrotwórczych o ponadlokalnej skali oddziaływania, konieczna była weryfikacja przeznaczenia okolicznych terenów. W związku z powyższym przystąpiono do częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie, tj. do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie nastąpi częściowa zmiana przeznaczenia terenu, który w dotychczas obowiązującym planie był przeznaczony w całości na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej (MW/U). Zgodnie z ustaleniami niniejszego planu teren zostanie przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) oraz tereny parkingów (KP). Dopuszczony

zostanie również nieznaczny wzrost wskaźnika intensywności zabudowy, której wartość została dostosowana do występujących na sąsiednich osiedlach parametrów. W związku z powyższym wartość tego terenu pozostanie na zbliżonym poziomie ze względu na fakt, że w przeważającej części przeznaczenie terenu nie ulega zmianie. Jednocześnie przewiduje się, że nie wystąpi możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wystąpią natomiast koszty związane z budową infrastruktury drogowej dla drogi KDL (ul. Studzienna) oraz KDD (ul. Ogrodowa), w tym konieczność wykupu gruntów przeznaczonych pod poszerzenie tych dróg. Przedmiotowe drogi są istniejącymi drogami, a ich poszerzenie było planowane również w obowiązującym dotychczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany planu uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.). 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 20 października 2015 r. przeprowadzono publiczną dyskusję. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2015 r. do 26 października 2015 r. z terminem składania uwag do 18 listopada 2015 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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. Plan wskazuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ustala optymalny układ komunikacyjny obsługujący poszczególne tereny, przy jednoczesnym powiązaniu z zewnętrznym układem drogowym. Rozwiązania przyjęte w planie zapewniają optymalne warunki akustyczne oraz odpowiednie standardy jakości środowiska terenom mieszkalnictwa. Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono istniejące uwarunkowania przestrzenne, przyrodnicze, kulturowe oraz komunikacyjne. Przedmiotowy plan wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, tereny parkingów oraz tereny komunikacji pieszej i kołowej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Sławomir Szczot