

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/706/2018 Rady Miejskiej Leszna
z dnia 26 września 2018 r.

ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
LESZNA



Sporządził:
Marcin Piernikowski

Poznań, kwiecień 2018 r.

I.	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	2
II.	ANALIZA ZMIAN W AKTACH PRAWNYCH MAJĄCYCH WPLYW NA GMINNE DOKUMENTY PLANISTYCZNE.....	3
III.	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA.....	6
IV.	OCENA AKTUANOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
V.	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM LESZNA.....	14
	1. Ruch budowlany w oparciu o analizę decyzji dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę.....	14
	2. Wpływ decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim i krajowym, oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna.....	18
	3. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna.....	19
VI.	OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	21
	1. Plany uchwalone w okresie od 5 października 2006 r. do 30 kwietnia 2018 r.	21
	2. Projekty planów miejscowych w opracowaniu.....	24
VII.	WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ O OPRACOWANIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	25
	1. Analiza wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna z 2000 r.	25
	2. Analiza wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmianę planów obowiązujących.....	25
VIII.	PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	27
	1. Ocena realizacji zamierzeń planistycznych proponowanych w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna z 2006 r.	27
	2. Propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	30
IX.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI.....	31

I. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem przedmiotowej analizy jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta. Ocena taka dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przedstawiane są Radzie Miejskiej przynajmniej raz w trakcie trwania jej kadencji.

Obowiązek wykonania ww. oceny nakłada na Prezydenta Miasta Leszna art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzoną w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o pozwoleniu na budowę, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim i krajowym, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych – w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2018 r. oraz ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych do dnia 30 kwietnia 2018 r., ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r., a także analizę wniosków o sporządzenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków dotyczących opracowania nowych, bądź zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie od 5 października 2006 r. do 30 kwietnia 2018 r.

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstały dokumenty planistyczne Leszna na szczeblu gminy są:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.;
- 2) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązująca od 11 lipca 2003 r.;

- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

II. ANALIZA ZMIAN W AKTACH PRAWNYCH MAJĄCYCH WPLYW NA GMINNE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

W okresie objętym niniejszą analizą zmieniły się niektóre akty prawne, bądź wprowadzono nowe, które bezpośrednio lub pośrednio wpłynęły na zasady sporządzania gminnych dokumentów planistycznych. Do najważniejszych z nich należą:

- 1) zmiany w art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wprowadzone *ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 871), która wprowadziła m.in. dodatkowe zasady, parametry i wskaźniki urbanistyczne obowiązkowe lub fakultatywne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, a także zmieniła częściowo tryb sporządzania planów miejscowych;
- 2) *ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze* (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.), która w art. 95 ust. 1, w celu ochrony, nakazuje ujawnianie w studium i planie miejscowym udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;

- 3) zmiany w art. 2 pkt 16a – 16f, art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 ust. 1 oraz art. 37a – 37e ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), dotyczące:
- wprowadzenia definicji: rekalmy, tablicy reklamowej, urządzenia reklamowego, szyldu, krajobrazu i krajobrazu priorytetowego,
 - konieczności uwzględnienia w studium, a tym samym w planach miejscowych, granic krajobrazów priorytetowych i uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych dla tych krajobrazów w audycie krajobrazowym, opracowywanym przez samorząd województwa co najmniej raz na 20 lat,
 - możliwości ustalenia w formie uchwały (tzw. uchwały reklamowej) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 4) art. 10 ust. 3a i 3b ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dodany ustawą z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1713) o brzmieniu: „Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.”. Ponadto lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Dodatkowo plan miejscowy przewidujący lokalizację ww. obiektu handlowego, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu;
- 5) zmiany w art. 9 ust. 3a, art. 10 ust. 1, 2, 5 i 7, art. 15 ust. 1 oraz art. 37f – 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j.: Dz. U. 2017 poz. 1023 ze zm.), dotyczące przede wszystkim:

- rozszerzonego zakresu uwarunkowań i kierunków w studium, które musi zostać skorelowane z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonywanym na szczegółowo określonych zasadach,
 - określenia obszarów zdegradowanych, których sposób i tryb wyznaczania ustalony został w *ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*,
 - treści i zasad sporządzania uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - możliwości uchwalania przez radę gminy miejscowych planów rewitalizacji oraz związanego z tym zawierania umów urbanistycznych;
- 6) *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Dz. U. 2017 poz. 1023 ze zm.), która nakłada konieczność uwzględnienia w studium gminnego programu rewitalizacji. Zgodnie z art. 20 ww. ustawy, w przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. Projekt zmiany studium, uwzględniający ustalenia gminnego programu rewitalizacji sporządza się niezwłocznie po uchwaleniu programu;
- 7) *ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych* (Dz. U. z 2016 poz. 961 ze zm.), która ustala, że lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego oraz reguluje wszelkie kwestie związane z odległościami elektrowni wiatrowych m.in. od budynków mieszkalnych i form ochrony przyrody;
- 8) art. 83f ust. 14 pkt 1 lit. b *ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, dodany *ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1074), w którym mowa o tym, że organ może wnieść sprzeciw wobec wycinki drzewa, w przypadku lokalizacji drzewa na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zieleni lub chronionym innymi zapisami planu miejscowego;
- 9) *ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.), która wprowadziła od 1 stycznia 2018 r. m.in. obligatoryjne uwzględnienie w studium oraz w planach miejscowych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) zmiany w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim*

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2285), z których najistotniejszymi są zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów oraz zmiana definicji „zabudowy śródmiejskiej” na „zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Biorąc powyższe pod uwagę, stwierdza się, że największy wpływ na aktualność obowiązujących w Lesznie dokumentów planistycznych, w tym przede wszystkim studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miały *ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j.: Dz. U. 2017 poz. 1023 ze zm.)*.

III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi dokument określający politykę przestrzenną miasta, który powiązany jest ściśle z innymi dokumentami programowymi miasta oraz planistycznymi wyższego rzędu, do których w szczególności należą:

- 1) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M. P. z 2012 r., poz. 252);
- 2) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, przyjęty uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953 z dnia 5 sierpnia 2010 r.);
- 3) Strategia Rozwoju Miasta Leszna, przyjęta uchwałą Nr XXII/224/2004 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 sierpnia 2004 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą XXV/291/2008 z dnia 23 października 2008 r.

Przez większość czasu, którego dotyczy niniejsza analiza tj. od marca 2000 r. do kwietnia 2018 r. na terenie miasta obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzone uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r., które podlegało sukcesywnie siedmiu częściowym zmianom.

W dniu 25 maja 2015 r. Rada Miejska Leszna zdecydowała o przystąpieniu do sporządzania nowego studium dla całego miasta. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, przyjęte zostało uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.

W niniejszej analizie ocenie poddano zatem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna z 2018 r. Analizując ww. studium w zakresie zgodności z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również z pozostałymi wymienionymi wyżej aktami prawnymi oraz dokumentami planistycznymi, uznaje się je za aktualne. Z tego względu, nie uznaje się za zasadne przystąpienie do zmiany obowiązującego studium. Jednakże, w przypadku pojawienia się nowych przesłanek, czy zmiany istniejących potrzeb planistycznych miasta, nie widzi się przeciwskażeń do sporządzenia całościowej bądź częściowej zmiany studium.

Ponadto, w przypadku opracowania przez samorząd województwa audytu krajobrazowego, konieczne może okazać się uwzględnienie w kolejnym sporządzanym studium granic krajobrazów priorytetowych i uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych dla tych krajobrazów w ww. audycie krajobrazowym.

IV. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W przypadku Leszna, przeznaczenie i zagospodarowanie przestrzeni miasta, w zdecydowanej większości, wynika z konsekwentnie prowadzonej polityki przestrzennej, która doprowadziła do wypełnienia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego około 2233 ha, co stanowi prawie 70% obszaru miasta. Na dzień 30 kwietnia 2018 r., w granicach miasta obowiązywały 53 plany miejscowe, których granice przedstawione zostały na załączniku nr 1.

Podczas oceny aktualności obowiązujących na terenie Leszna miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wzięto pod uwagę przede wszystkim zgodność ich ustaleń z wymogami wynikającymi z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wyniki ww. analizy przedstawione zostały w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp	Numer z zał. nr 1	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Ocena aktualności
1	1	Uchwała Nr XXXVI/276/97 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 22.05.1997 r. w sprawie zmiany części planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna dotyczącej jednostki strukturalnej D2 ZP, US położonej pomiędzy ulicami Estkowskiego, Parkową, Sułkowskiego i Aleją Konstytucji 3 Maja w Lesznie	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
2	5	Uchwała Nr L/387/98 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 26.05.1998 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów komunikacji (ul. będącej połączeniem ul. Kopernika z ul. Spółdzielczą) w Lesznie – jednostka bilansowa K	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
3	6	Uchwała Nr L/389/98 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 26.05.1998 r., w sprawie zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w Lesznie – Gronowie (teren położony między ulicami Myśliwską, Łowiecką a projektowaną trasą szybkiego ruchu)	Brak wskaźników zagospodarowania terenu. Niewłaściwa skala opracowania.
4	7	Uchwała Nr VI/63/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.01.1999 r., w sprawie ustalenia zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Leszczynko”, zatwierdzonego uchwałą Nr IV/37/94 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.11.1994 r. Uchwała Nr XV/184/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 4.11.1999 r., w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7.09.1993 r., w rejonie ul. Lipowej, Dożynkowej i Chociszewskiego w Lesznie	Niejednoznacznie ustalone przeznaczenie oraz linie rozgraniczające. Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
5	9	Uchwała Nr VI/65/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.01.1999 r., w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 7.09.1993., w rejonie ulic: Mickiewicza, Narutowicza i Fabrycznej	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
6	10	Uchwała Nr XII/134/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 30.06.1999 r., w sprawie ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Leszna, dzielnicy Grzybowo, zatwierdzonego uchwałą Miejskiej Rady Narodowej Leszna Nr XI/62/86, z dnia 25.04.1986. Uchwała Nr XV/183/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 4.11.1999 r., w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna w rejonie ul. Osieckiej i torów kolejowych relacji Leszno – Jarocin	Niejednoznacznie ustalone przeznaczenie oraz linie rozgraniczające. Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.

7	13	Uchwała Nr XIV/164/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 30.09.1999 r., w sprawie ustalenia zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowo” w rejonie ulic Poznańskiej, Juranda i torów PKP	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
8	14	Uchwała Nr XIV/165/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 30.09.1999 r., w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowo” w rejonie ulic Jana Kazimierza, Jagienki, Połanieckich i Kmicica	Niejednoznacznie ustalone przeznaczenie oraz linie rozgraniczające. Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
9	15	Uchwała Nr XV/181/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 04.11.1999 r., w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 07.09.1993 r., w rejonie ul. Osieckiej	Niejednoznacznie ustalone przeznaczenie oraz linie rozgraniczające. Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
10	17	Uchwała Nr XV/185/99 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 4.11.1999 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla obszaru w Lesznie, w rejonie ul. Gronowskiej i Łowieckiej	Brak liczby miejsc do parkowania. Brak skali opracowania.
11	19	Uchwała Nr XX/224/2000 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 27.04.2000 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru w Lesznie - „Gronowie” w rejonie ul. Poznańskiej, Gronowskiej, Łowieckiej i Billewiczówny	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
12	20	Uchwała Nr XX/225/2000 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 27.04.2000 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Lesznie - „Gronowie” dot. przebiegu ulicy Łowieckiej na odcinku ul. Jagiełły – ul. Myśliwska	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
13	26	uchwała Nr XXII/248/2000 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 29.06.2000 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, dotyczącej terenu położonego w Lesznie, w rejonie ul. Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych	Brak wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy oraz liczby miejsc do parkowania.
14	27	Uchwała Nr XXII/249/2000 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 29.06.2000 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 07.09.1993 r., w rejonie ul. Dekana	Brak wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy oraz liczby miejsc do parkowania.

15	28	Uchwała Nr XXIII/256/2000 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 29.08.2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 07.09.1993 r., w rejonie ul. Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Mickiewicza, w Lesznie	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
16	32	Uchwała Nr XXVIII/325/2001 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 27.02.2001r., w sprawie ustalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowie”, w rejonie ul. Jeziorokowskiej i Żółkiewskiego	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
17	33	Uchwała Nr XLII/438/2002 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.02.2002 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, w rejonie ulic Sygietyńskiego i Kiepur	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
18	34	Uchwała Nr XLII/439/2002 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.02.2002 r., w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7.09.1993 r., dotyczącej terenu w rejonie ul. Kąkolewskiej	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
19	35	Uchwała Nr XLII/440/2002 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.02.2002r., w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, w rejonie ulic Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i torów PKP	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
20	36	Uchwała Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 25.04.2002 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno – Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej	Brak wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy oraz liczby miejsc do parkowania.
21	38	Uchwała Nr IV/41/2002 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 19.12.2002 r., w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna (zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 roku) dotyczącej terenu w rejonie ul. Estkowskiego	Brak wskaźników zagospodarowania terenu oraz liczby miejsc do parkowania.
22	39	Uchwała Nr VIII/71/2003 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 29.04.2003 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP, w Lesznie	Brak wskaźników zagospodarowania terenu na terenach Mw i U/Zp oraz liczby miejsc do parkowania.
23	40	Uchwała Nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 29.04.2003 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kąkolewskiej i Osieckiej, w Lesznie	Brak wskaźników zagospodarowania terenu na terenach UK i U/Zp oraz liczby miejsc do parkowania.

24	42	Uchwała Nr XI/98/2003 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.08.2003 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Al. Konstytucji 3 Maja, Estkowskiego i Dekana w Lesznie	Brak liczby miejsc do parkowania.
25	44	Uchwała Nr XLI/501/2006 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 26.10.2006 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Okrężnej. Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP, w Lesznie	Brak liczby miejsc do parkowania.
26	45	Uchwała Nr XXV/278/2008 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 23.10.2008r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno – Głogów i granic miasta Leszna	Dla terenu 45U brak wskaźników zagospodarowania terenu.
27	46	Uchwała Nr XXVII/312/2008 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 27.11.2008, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Wilkowskiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów kolejowych, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
28	47	Uchwała Nr XXXII/379/2009 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.04.2009, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Okrzei torów kolejowych w Lesznie i granic miasta Leszna	Dla terenu B-36U brak wskaźników zagospodarowania terenu.
29	48	Uchwała Nr XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.04.2009, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Chopina torów kolejowych w Lesznie i granic miasta Leszna	Dla terenów od B-14MN/U do B-18MN/U, B-19UO, od B-22MN/U do B-27MN/U, E-6MN/U do E-28MN/U brak ustaleń ilości miejsc postojowych
30	49	Uchwała Nr XXXII/381/2009 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 28.04.2009, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, Wolińskiej i granic miasta Leszna	Dla terenu A-12US brak wskaźników zagospodarowania terenu.
31	50	Uchwała Nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 29.10.2009r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
32	51	Uchwała Nr XXXVII/446/2009 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 26.11.2009 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie „Leszczyńka”, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
33	52	Uchwała Nr XIII/199/2011 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 29.11.2011 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie”, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
34	53	Uchwała Nr XVI/227/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 16.02.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie ul. Myśliwskiej, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp

35	54	Uchwała Nr XVI/228/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 16.02.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie „Zatorza”, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
36	55	Uchwała Nr XVI/229/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 16.02.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ul. Ogrody, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
37	56	Uchwała Nr XVII/247/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 5.04.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
38	57	Uchwała Nr XIX/310/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 21.06.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ul. Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
39	58	Uchwała Nr XX/321/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 20.09.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie „Gronowa”, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
40	59	Uchwała Nr XX/322/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 20.09.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale”, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
41	60	Uchwała Nr XXI/352/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 9.11.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
42	61	Uchwała Nr XXI/353/2012 Rady Miejskiej Leszna, z dnia 9.11.2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Cypriana Kamila Norwida, w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
43	62	Uchwała Nr XXXIII/486/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19.12.2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Poznańskiej, Wilkowskiej i torów kolejowych w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
44	63	Uchwała Nr XXXIII/485/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19.12.2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. E. Estkowskiego, Kameruńskiej, al. 21 Października, Kąkolewskiej i Al. Konstytucji 3 Maja w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
45	65	Uchwała Nr XLIV/572/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.11.2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp

46	66	Uchwała Nr XIV/167/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wilkowickiej, Spółdzielczej, Jana Styki, Artura Grotgera i granic miasta Leszna	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
47	67	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	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
48	68	Uchwała Nr VIII/223/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.02.2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
49	69	Uchwała Nr XXXIII/412/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 02.03.2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie pl. Jana Metziga i ulicy Kościelnej w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
50	70	Uchwała Nr XXXIII/413/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 02.03.2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
51	71	Uchwała Nr XLI/557/2017 z dnia 26.10.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
52	72	Uchwała Nr XLI/556/2017 z dnia 26.10.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. 1 Maja i Wodnej w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp
53	73	Uchwała Nr XLIV/604/2018 Rady Mejsjkiej Leszna z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Królowej Jadwigi, Waleriana Wróblewskiego i Jarosława Dąbrowskiego w Lesznie	Spełnia wymogi wynikające z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp

Źródło: Opracowanie własne.

Podsumowując powyższą tabelę, należy zauważyć, że aż 24 obowiązujące plany miejscowe sporządzone zostały na podstawie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r. Wszystkie one zostały jednak utrzymane w mocy na podstawie dyspozycji art. 87 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jako te uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. W konsekwencji, zakres przedmiotowy tych planów miejscowych jest niepełny w stosunku

do wymogów art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Brak w nich przede wszystkim szczegółowych regulacji dotyczących: wskaźników zagospodarowania terenu, pełnych parametrów zabudowy, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów, a w kilku przypadkach również jednoznacznie określonego przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających. Plany te (poza dwoma planami dotyczącymi terenów drogowych), wobec likwidacji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie gwarantują ochrony ładu przestrzennego, dlatego należy je sukcesywnie, docelowo zastąpić nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualizacji wymagają aż 22 plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., przy czym dla 6 z nich (o numerach: 7, 10, 27, 33, 38 i 42 z drugiej kolumny w tabeli nr 1) podjęto już nowe uchwały o przystąpieniu.

Ze względu na brak ustaleń dotyczących minimalnej ilości miejsc do parkowania, aktualizacji wymaga jeden plan miejscowy (o numerze 44 w tabeli nr 1 z drugiej kolumny), sporządzony na mocy *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Powyższa sytuacja nie wynika jednak z błędów planu miejscowego, lecz ze zmiany w art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wprowadzonej *ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 871).

Ponadto, z uwagi na brak ustaleń dotyczących wskaźników zagospodarowania terenu lub minimalnej ilości miejsc do parkowania dla części terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, częściowej aktualizacji w zakresie konkretnych terenów wymagają cztery plany miejscowe o numerach 45, 47, 48, 49 w tabeli nr 1 z drugiej kolumny.

V. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM LESZNA

1. Ruch budowlany w oparciu o analizę decyzji dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie Leszna w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z art. 61 ww. ustawy, na obszarach, na których nie obowiązują plany miejscowe, czyli na blisko 953 ha tj. około 30% powierzchni miasta, wydawane mogą być decyzje o warunkach zabudowy na tzw. zasadzie „dobrego sąsiedztwa” lub decyzje o ustaleniu

lokalizacji inwestycji celu publicznego, a następnie decyzje o pozwoleniu na budowę. Natomiast tam, gdzie obowiązuje plan miejscowy – tylko decyzje pozwolenia na budowę.

Analizę ruchu budowlanego sporządzono na podstawie danych z rejestru wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwoleń na budowę i rozbiórkę, prowadzonego przez Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa Urzędu Miasta Leszna. W analizowanym okresie Prezydent Miasta Leszna wydał łącznie:

- 80 decyzji o warunkach zabudowy, w tym:
 - 33 na nowe budynki,
 - 13 na rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków,
 - 2 na zmianę sposobu użytkowania,
 - 2 na obiekty niekubaturowe,
 - 10 decyzji odmownych (4 dla budynków mieszczących jednorodzinnych, 3 dla urządzeń reklamowych, 2 dla zabudowy zagrodowej i 1 dla hali magazynowej)
 - 12 umorzeń postępowania,
 - 3 przeniesienia decyzji,
 - 4 zmiany decyzji,
 - 1 wygaszenie decyzji;
- 43 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym 6 umorzeń postępowania;
- 2383 decyzji pozwoleń na budowę¹, w tym:
 - 479 na nowe budynki,
 - 208 na rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków,
 - 1696 na inwestycje liniowe.

Do dalszej analizy z rejestru wybrano jedynie decyzje dotyczące budowy nowych budynków, nie uwzględniając tym samym decyzji związanych z rozbiórkami, nadbudowami, rozbudowami, adaptacjami, remontami, czy decyzjami dotyczącymi wyłącznie sieci lub obiektów infrastruktury technicznej. W wyniku dokonanej selekcji, według wyżej przyjętych kryteriów tj. pozostawienia tylko decyzji odnoszących się do nowych budynków, analizie poddano łącznie **479 decyzje** (w tym **33** decyzje o warunkach zabudowy, **3** decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz **443** decyzje pozwolenia na budowę). Liczbę wydanych decyzji w kolejnych latach przedstawia tabela nr 2.

¹ od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2018 r.

Tabela nr 2. Liczba wydanych decyzji administracyjnych dla nowych budynków w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2018 r.

Rok	Liczba decyzji o warunków zabudowy	Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Liczba decyzji pozwoleń na budowę
2014	5	---	95
2015	7	1	103
2016	11	1	101
2017	9	1	122
2018*	1	---	22
Suma	33	3	443

*obejmuje okres do 30 kwietnia 2018 r.

Analiza wykazała, że decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydane na realizację nowych budynków, odgrywają marginalną rolę w procesach inwestycyjnych na terenie miasta. Sytuacja ta wynika z właściwej polityki przestrzennej Leszna, wyrażonej w prawie 70-procentowym pokryciu powierzchni miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z tabeli nr 2 wynika również, że liczba wydawanych decyzji pozwoleń na budowę wzrastała każdego roku. Największy wzrost wydanych decyzji przypadł na lata 2016 i 2017. Dodatkowo przeprowadzono również analizę zróżnicowania decyzji pod względem rodzaju zabudowy, co przedstawione zostało na poniższym wykresie oraz w tabeli nr 3.

Wykres nr 1. Ruch budowlany w Lesznie w latach 2014 - 2018.

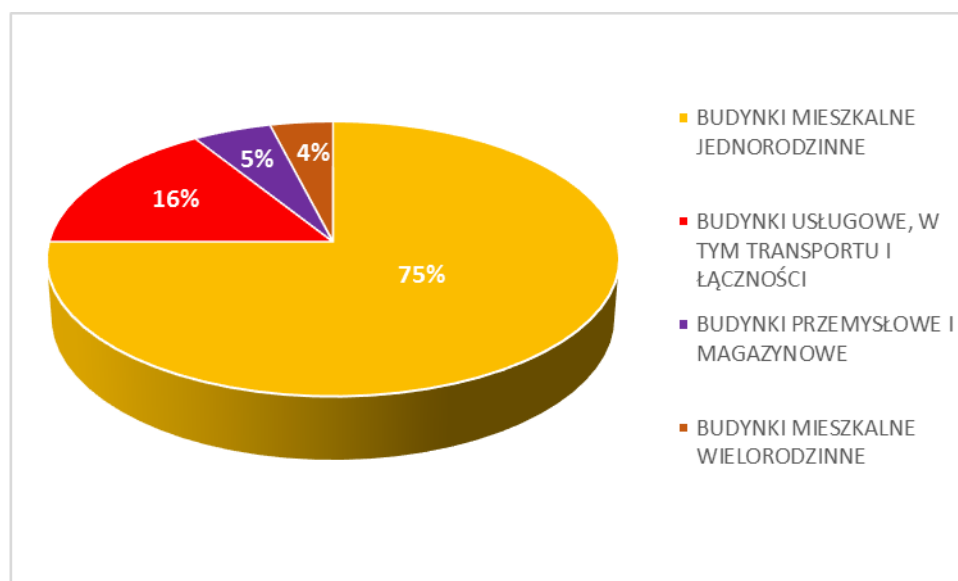


Tabela nr 3. Zróżnicowanie pod względem rodzajów zabudowy decyzji administracyjnych dla nowych budynków.

Rodzaj zabudowy	Wydane decyzje o warunkach zabudowy (wz)				Wydane decyzje pozwolenia na budowę (pnb)			
	rok	liczba	suma	% w ogólnej liczbie decyzji wz	rok	liczba	suma	% w ogólnej liczbie decyzji pnb
Budynki mieszkalne jednorodzinne	2014	4	28	85%	2014	65	331	75%
	2015	6			2015	76		
	2016	8			2016	75		
	2017	9			2017	96		
	2018*	1			2018*	19		
Budynki mieszkalne wielorodzinne	2014	1	4	12%	2014	5	17	4%
	2015	1			2015	3		
	2016	2			2016	3		
	2017	0			2017	5		
	2018*	0			2018*	1		
Budynki usługowe, w tym transportu i łączności	2014	0	1	3%	2014	20	72	16%
	2015	0			2015	19		
	2016	1			2016	16		
	2017	0			2017	15		
	2018*	0			2018*	2		
Budynki przemysłowe i magazynowe	2014	0	0	0	2014	5	23	5%
	2015	0			2015	5		
	2016	0			2016	7		
	2017	0			2017	6		
	2018*	0			2018*	0		

*obejmuje okres do 30 kwietnia 2018 r.

Pod względem rodzaju inwestycji, największe zainteresowanie wśród inwestorów znajduje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ilość wydanych decyzji dotyczących budownictwa jednorodzinnego stanowi odpowiednio 85% decyzji o warunkach zabudowy i 75% decyzji pozwoleń na budowę. Decyzje dotyczące budynków mieszkalnych wielorodzinnych stanowią jedynie 12% wydanych decyzji o warunkach zabudowy i 4% decyzji pozwoleń na budowę. Natomiast decyzje dotyczące budynków usługowych, w tym budynków transportu i łączności, stanowią odpowiednio jedynie 3% decyzji o warunkach zabudowy i 16% decyzji pozwoleń na budowę. Najmniej decyzji wydano w postępowaniach dotyczących budynków przemysłowych i magazynowych tj. żadnej w przypadku warunków zabudowy oraz tylko 5% w przypadku pozwoleń na budowę.

Z danych zawartych w tabeli nr 3 można również jednoznacznie stwierdzić, że zdecydowana większość decyzji pozwoleń na budowę w latach 2014 – 2018, dla wszystkich

analizowanych rodzajów zabudowy, wydanych zostało na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co świadczy o prawidłowym prowadzeniu polityki przestrzennej przez władze miasta.

Biorąc powyższe pod uwagę, można jednoznacznie stwierdzić, iż największym zainteresowaniem cieszą się niewielkie inwestycje polegające na budowie domów jednorodzinnych. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na wzrost bezwzględnej liczby wydawanych decyzji pozwoleń na budowę, co można wiązać z obecnymi trendami w gospodarce i utrzymującym się zainteresowaniem budownictwem.

2. Wpływ decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim i krajowym, oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna

Jak już wspomniano powyżej, Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa w analizowanym okresie tj. od 1 stycznia 2014 r. do do 30 kwietnia 2018 r., wydał 43 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najliczniejszą grupę stanowiły decyzje dotyczące budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Wśród wydanych decyzji można wyróżnić jedynie 3 decyzje w sprawie budowy obiektów kubaturowych. Należą do nich decyzje dotyczące budowy: wiatraka koźlaka o funkcji usługowej przy ul. Osieckiej, budynku oddziału geriatrici przy ul. J. Kiepury oraz nowej szkoły nr 4 – etap 1.

Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa realizuje również zadania na podstawie *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, zwanej „specustawą drogową”, która to ustawa określa w sposób szczegółowy procedurę poprzedzającą budowę dróg publicznych. W analizowanym okresie Wydział wydał jedynie 3 decyzje na realizację inwestycji drogowej (ZRID). Decyzje ZRID dotyczyły:

- budowy drogi łączącej drogę S5 węzeł Świąciechowa z wiaduktem drogowym w ciągu ulicy Wilkowickiej w Lesznie nad linią kolejową Poznań – Wrocław i dalej z Rondem Gronowo wraz z infrastrukturą – odcinek C,
- rozbudowy ulicy Wilkowickiej na odcinku od skrzyżowania z nowo projektowaną drogą do skrzyżowania z ulicą Graniczną włącznie wraz z infrastrukturą, w zakresie terenu niezbędnego dla realizacji inwestycji,

- rozbudowy ulicy Niepodległości.

W zakresie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym, z danych otrzymanych z Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego wynika, że w analizowanym okresie tj. od 1 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2018 r., wydano łącznie 6 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym. Były to decyzje dotyczące:

- modernizacji linii kolejowej E-59 Wrocław – Poznań na odcinku Bojanowo-Leszno od km 76,15 do km 94,75, do warunków technicznych $V_{max} < 160/120$ km/h,
- budowy drogi ekspresowej S5 Poznań-Wrocław, odcinek Radomicko – Kaczkowo,
- budowy lądowiska helikoptera z łącznikiem i windą szpitalną przy ul. J. Kiepury,
- budowy budynku oddziału geriatry z garażami i magazynami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. J. Kiepury (ww. decyzja wydana przez Wydział),
- budowy obiektu radiokomunikacyjnego sieci łączności bezprzewodowej GSM-R dla modernizacji linii kolejowej wraz z infrastrukturą techniczną (dwie decyzje).

Ponadto, w analizowanym okresie, w granicach miasta Leszna, Wojewoda Wielkopolski wydał 6 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych, z których 5 dotyczyło inwestycji na terenach kolejowych, a jedna rozbudowy budynku biurowo-sztabowego nr 2 w Kompleksie Wojskowym K-5449 dla potrzeb WKU w Lesznie.

3. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna

Na podstawie *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, od lipca 2003 r. decyzje o warunkach zabudowy na terenach, na których nie obowiązują plany miejscowe, wydawane są zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”. Na obszarach zainwestowanych i wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do zabudowy, decyzje te nie mają zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, pod warunkiem, że zabudowa realizowana na ich podstawie będzie stanowiła kontynuację i wypełnienie istniejących układów przestrzennych. Negatywny skutek dla przestrzeni miasta mogą mieć jednak decyzje o warunkach zabudowy na terenach, na których w zdefiniowany układ przestrzenny wprowadzano zabudowę o odmiennych parametrach. Szczególnie negatywny skutek dla przestrzeni miasta mogą mieć decyzje o warunkach zabudowy na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo, wskazanych w studium jako tereny wyłączone spod zabudowy.

W tym miejscu należy przypomnieć, że decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa” i, w przeciwieństwie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie muszą być zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jeżeli zostaną spełnione warunki z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ nie ma podstaw do odmowy wydania warunków zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, jedynym skutecznym działaniem przeciwko niepożądanym zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym wynikającym z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest opracowanie dla poszczególnych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozwala to na kompleksowe zagospodarowanie miasta, rozwiązywanie konfliktów przestrzennych oraz zwiększenie udziału społeczeństwa w decydowaniu o otoczeniu.

W celu ustalenia wpływu wydanych decyzji o warunkach zabudowy na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, przeanalizowano rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna dla terenów objętych tymi decyzjami, co przedstawione zostało w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2018 r.

Lp.	Nazwa ulicy	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Kierunek rozwoju miasta wskazany w studium
1	ul. Rycerska	11	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem enklaw zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
2	ul. Sadowa	9	
3	ul. Kresowa	3	
4	ul. Jana III Sobieskiego	2	
5	ul. Osterwy	2	
6	ul. Sygietyńskiego	1	
7	ul. Sokoła	1	
8	ul. Na Skarpie	1	
9	ul. Antoniny	1	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług
10	ul. Ostroroga	1	
11	ul. Strzelecka	1	

Jak wynika z powyższej tabeli, najwięcej decyzji o warunkach zabudowy (dla zabudowy jednorodzinnej) wydanych zostało w rejonie ulic: Rycerskiej, Sadowej i Kresowej, zlokalizowanych w północnej części miasta, w obrębie ewidencyjnym Gronowo. Pozostałe, pojedyncze decyzje rozproszone są w środkowo-wschodniej części Leszna.

Najważniejszy jest jednak fakt, iż żadna z decyzji o warunkach zabudowy nie została wydana dla terenów wyłączonych w studium spod zabudowy, co więcej żadna decyzja nie naruszała ustaleń studium w zakresie dominującego kierunku rozwoju przestrzennego miasta.

VI. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

1. Plany uchwalone w okresie od 5 października 2006 r. do 30 kwietnia 2018 r.

Na dzień 30 kwietnia 2018 r., w granicach administracyjnych miasta Leszna obowiązywały 53 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmowały prawie 70% powierzchni miasta (tabela nr 5). 29 z nich uchwalonych zostało w analizowanym okresie, tj. od 5 października 2006 r. (data ostatniej analizy z art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) do 30 kwietnia 2018 r.

W związku z przyjętym kryterium czasowym, niniejsza analiza nie uwzględnia w tym punkcie planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/666/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie mpzp w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2018 r. poz. 5096).

Tabela nr 5. Wykaz uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego od 5 października 2006 r. do 30 kwietnia 2018 r.

Lp.	Nazwa mpzp	Nr uchwały	Nr Dz. Urz. Woj.	Data opublikowania
1.	Mpzp w rejonie ul. Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP, w Lesznie	XLI/501/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26.10.2006 r.	Nr 197, poz. 4673	13.12.2006 r.
2.	Mpzp w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno – Głogów i granic miasta Leszna	XXV/278/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 23.10.2008 r.	Nr 236, poz. 4050	17.12.2008 r.
3.	Mpzp w rejonie ul. Wilkowickiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów kolejowych w Lesznie	XXVII/312/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27.11.2008 r.	Nr 252, poz. 4586	22.12.2008 r.
4.	Mpzp w rejonie ul. Okrzei torów kolejowych w Lesznie i granic miasta Leszna	XXXII/379/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28.04.2009 r.	Nr 128, poz. 2115	30.06.2009 r.

5.	Mpzp w rejonie ul. Chopina torów kolejowych w Lesznie i granic miasta Leszna	XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28.04.2009 r.	Nr 128, poz. 2116	30.06.2009 r.
6.	Mpzp w rejonie ul. Szybowników, Wolińskiej i granic miasta Leszna	XXXII/381/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28.04.2009 r.	Nr 128, poz. 2117	30.06.2009 r.
7.	Mpzp w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie	XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.10.2009 r.	Nr 1, poz. 14	08.01.2010 r.
8.	Mpzp rejonie „Leszczyńska” w Lesznie	XXXVII/446/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26.11.2009 r.	Nr 28, poz. 761	17.02.2010 r.
9.	Mpzp rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie	XIII/199/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.11.2011 r.	poz. 606	24.01.2012 r.
10.	Mpzp rejonie ul. Myśliwskiej w Lesznie	XVI/227/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16.02.2012 r.	poz. 1453	20.03.2012 r.
11.	Mpzp w rejonie „Zatorza” w Lesznie	XVI/228/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16.02.2012 r.	poz. 1454	20.03.2012 r.
12.	Mpzp w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ul. Ogrody w Lesznie	XVI/229/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16.02.2012 r.	poz. 1455	20.03.2012 r.
13.	Mpzp w rejonie centrum Leszna – część A	XVII/247/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5.04.2012 r.	poz. 2446	01.06.2012 r.
14.	Mpzp w rejonie Alei Jana Pawła II, ul. Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie	XIX/310/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21.06.2012 r.	poz. 3656	27.08.2012 r.
15.	Mpzp w rejonie „Gronowa” w Lesznie	XX/321/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20.09.2012 r.	poz. 4806	06.11.2012 r.
16.	Mpzp w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie	XX/322/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20.09.2012 r.	poz. 4807	06.11.2012 r.
17.	Mpzp w rejonie ul. Szybowników w Lesznie	XXI/352/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9.11.2012 r.	poz. 6326	19.12.2012 r.
18.	Mpzp w rejonie ul. Cypriana Kamila Norwida w Lesznie	XXI/353/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9.11.2012 r.	poz. 6314	19.12.2012 r.
19.	Mpzp w rejonie ulic Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie	XXXIII/486/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19.12.2013 r.	poz.935	12.02.2014 r.

20.	Mpzp w rejonie ul. E. Estkowskiego, Kameruńskiej, al. 21 Października, Kąkolewskiej i Al. Konstytucji 3 Maja w Lesznie	XXXIII/485/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19.12.2013 r.	poz.1363	03.03.2014 r.
21.	Mpzp w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie i granic miasta Leszna	XLIV/572/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.11.2014 r.	poz.6755	16.12.2014 r.
22.	Mpzp w rejonie ulic: Wilkowickiej, Spółdzielczej, Jana Styki, Artura Grottgera i granic miasta Leszna	XIV/167/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26.11.2015 r.	poz.8670	21.12.2015 r.
23.	Mpzp w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie	XV/194/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 17.12.2015 r.	poz.376	11.01.2016 r.
24.	Mpzp w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna	VIII/223/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04.02.2016 r.	poz.1366	15.02.2016 r.
25.	Mpzp w rejonie pl. Jana Metziga i ulicy Kościelnej w Lesznie	XXXIII/412/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 02.03.2017 r.	poz. 2121	15.03.2017 r.
26.	Mpzp w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna	XXXIII/413/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 02.03.2017 r.	poz. 2120	15.03.2017 r.
27.	Mpzp w rejonie ul. 1 Maja i Wodnej w Lesznie	XLI/556/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26.10.2017 r.	poz. 8358	11.12.2017 r.
28.	Mpzp w rejonie ul. Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie	XLI/557/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26.10.2017 r.	poz. 8349	11.12.2017 r.
29.	Mpzp w rejonie ulic: Królowej Jadwigi, Waleriana Wróblewskiego i Jarosława Dąbrowskiego w Lesznie	XLIV/604/2018 Rady Meisjkiej Leszna z dnia 25.01.2018 r.	poz. 1187	05.02.2018 r.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w okresie od 5 października 2006 r. do 30 kwietnia 2018 r. zajmują 82% powierzchni obszaru objętego obowiązującymi planami miejscowymi, co stanowi ponad 57% powierzchni miasta.

Należy jednak zauważyć, iż część z uchwalonych w analizowanym okresie planów miejscowych to zmiany lub częściowe zmiany już obowiązujących opracowań.

2. Projekty planów miejscowych w opracowaniu

Na dzień 30 kwietnia 2018 r., w granicach administracyjnych miasta Leszna, w trakcie opracowywania było 7 projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łącznie 245 ha, czyli 7,7% powierzchni miasta, wymienionych w tabeli nr 6.

Jak już wspomniano wcześniej, w związku z przyjętym kryterium czasowym, niniejsza analiza uwzględnia w tym punkcie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie, mimo iż został on przyjęty uchwałą Nr XLVIII/666/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 maja 2018 r. i jest już planem obowiązującym.

Rozkład przestrzenny sporządzanych obecnie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na załączniku nr 2.

Tabela nr 6. Wykaz sporządzanych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na dzień 30 kwietnia 2018 r.

Lp.	Nazwa projektu mpzp	Nr uchwały ws przystąpienia
1.	Mpzp w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie	Nr VI/57/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19.03.2015 r.
2.	Mpzp w rejonie ulicy Wilkowickiej i północnej części terenów kolejowych w Lesznie	Nr VI/58/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19.03. 2015 r.
3.	Mpzp w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna	Nr VIII/87/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21.05 2015 r.
4.	Mpzp w rejonie ul. Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa w Lesznie	Nr XIX/241/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 10.03.2016 r.
5.	Mpzp w rejonie ul. Św. M. Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie	Nr XIX/240/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 10.03.2016 r.
6.	Mpzp w rejonie ulic Józefa Chociszewskiego, Aleksandra Fredry, Lipowej i Dożynkowej w Lesznie	Nr XXXVI/461/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31.05.2017 r.
7.	Mpzp w rejonie ulic Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie	Nr XXXVI/462/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31.05.2017 r.

4 z wyżej wymienionych projektów planów miejscowych (projekty o numerach w tabeli nr 6: 1, 4 , 6 i 7) oraz część projektu planu o numerze 3 , o łącznej powierzchni 90 ha stanowią zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które przestały być aktualne, ze względu na zmianę polityki przestrzennej w danym rejonie miasta lub ze względu na wymogi formalno-prawne.

VII. WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ O OPRACOWANIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Analiza wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna z 2000 r.

Do dnia 26 kwietnia 2018 r. w granicach administracyjnych miasta Leszna obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, przyjęte Uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r., które do 2014 r. podlegało sukcesywnie siedmiu częściowym zmianom.

W analizowanym okresie tj. od 5 października 2006 r. (data ostatniej analizy z art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) do 21 maja 2015 r. (data przystąpienia do sporządzania nowego studium) wpłynęły zaledwie 4 wnioski dotyczące wprost zmiany studium. Należy jednak podkreślić, że część wniosków o zmianę obowiązujących planów miejscowych lub opracowanie nowego planu miejscowego wymagałyby, w przypadku przystąpienia do tych opracowań, wcześniejszej zmiany studium.

Wszystkie wnioski o zmianę studium zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna wraz z podjęciem przez Radę Miejską Leszna uchwały Nr VIII/88/2015 z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna lub wcześniej na etapie siedmiu częściowych zmian studium z 2000 r.

Ostatecznym rozstrzygnięciem wszystkich ww. wniosków są ustalenia obowiązującego obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, przyjętego uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.

2. Analiza wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmianę planów obowiązujących

W okresie od 5 października 2006 r. do 30 kwietnia 2018 r. do Prezydenta Miasta Leszna wpłynęło 59 wniosków o zmianę obowiązujących planów miejscowych lub opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tabela nr 7). Składane wnioski gromadzone były i są w bazie danych Wydziału Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa i na bieżąco rozpatrywane przez Prezydenta.

Tabela nr 7. Wnioski o plan lub zmianę planu miejscowego w latach 2006 – 2018.

Rok	Liczba wniosków		Razem
	Wnioski o nowy mpzp	Wnioski o zmianę mpzp	
2006*	---	1	1
2007	1	5	6
2008	2	5	7
2009	1	---	1
2010	1	4	5
2011	---	1	1
2012	---	2	2
2013	---	2	2
2014	---	5	5
2015	---	8	8
2016	---	14	14
2017	---	5	5
2018**	---	2	2
Razem	5	54	59

*dotyczy wniosków złożonych po 5 października 2006 r.

**dotyczy wniosków złożonych do 30 kwietnia 2018 r.

Jak wynika z tabeli nr 7, aż 54 wnioski dotyczyły zmiany fragmentów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tej grupie zdecydowanie dominowały wnioski o zmianę przeznaczenia terenów, a tylko kilka dotyczyło zmiany parametrów zabudowy, w tym linii zabudowy. 7 wniosków dotyczyło natomiast zmian komunikacyjnych. W analizowanym okresie wpłynęło zaledwie 5 wniosków o sporządzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski mało istotne w skali miasta, o niewielkim zakresie przestrzennym nie zostały wprost ujęte i szczegółowo opisane w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych w rozdziale VIII pkt 2, jednak w razie potrzeby, można dla nich sukcesywnie przystępować do sporządzania planów miejscowych.

Patrząc na długość okresu (12 lat), który brano pod uwagę podczas analizy ww. wniosków należy stwierdzić, że ilość tych wniosków była znikoma (średnio przypadało zaledwie 5 wniosków na rok). Taka sytuacja wynika przede wszystkim z dużego pokrycia obszaru miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i może świadczyć o tym, że ustalenia tych planów, w zdecydowanej większości, spełniają oczekiwania mieszkańców i inwestorów.

VIII. PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

1. Ocena realizacji zamierzeń planistycznych proponowanych w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna z 2006 r.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, przyjętej przez Radę Miejską Leszna uchwałą Nr XL/496/2006 Rady z dnia 5 października 2006 r., zakładano następujące propozycje do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych:

PLANY MIEJSCOWE WSKAZANE DO ZMIANY ZE WZGLĘDU NA BRAK ZGODNOŚCI Z OBOWIĄZUJĄCĄ USTAWĄ LUB ZE STUDIUM		
Lp.	Nazwa planu miejscowego	Realizacja
1.	Uchwała Nr XV/184/99 RML z dnia 04.11.99 r. ws ustalenia zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Leszczynko”, zatwierdzonego uchwałą nr IV/37/94 RML z dnia 29.11.94 r.	W TRAKCIE REALIZACJI Uchwała Nr XXXVI/461/2017 RML z dnia 31.05.2017 r. ws przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ul. J. Chociszewskiego, A. Fredry, Lipowej i Dożynkowej w Lesznie
2.	Uchwała Nr XV/184/99 RML z dnia 04.11.99 r. ws ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/297/93 RML z dnia 07.09.93 r. w rejonie ul. Lipowej, Dożynkowej i Chociszewskiego	W TRAKCIE REALIZACJI Uchwała Nr XXXVI/461/2017 RML z dnia 31.05.2017 r. ws przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ul. J. Chociszewskiego, A. Fredry, Lipowej i Dożynkowej w Lesznie
3.	Uchwała Nr VI/64/99 RML z dnia 28.01.99 r. ws ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/297/93 RML z dnia 07.09.93 r. w rejonie ul. Estkowskiego, Al. 21 Października i Kąkolewskiej	ZREALIZOWANO Uchwała Nr XXXIII/485/2013 RML z dnia 19.12.2013r. w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. E. Estkowskiego, Kameruńskiej, al. 21 Października, Kąkolewskiej i Al. Konstytucji 3 Maja w Lesznie
4.	Uchwała Nr VI/65/99 RML z dnia 28.01.99 r. ws ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/297/93 RML z dnia 07.09.93 r. w rejonie ulic: Mickiewicza, Narutowicza i Fabrycznej	ZREALIZOWANO Uchwała Nr XLI/557/2017 RML z dnia 26.10.2017 r. w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie
5.	Uchwała Nr XV/134/99 RML z dnia 30.06.99 r. ws ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, dzielicy Grzybowo zatwierdzonego uchwałą MRNL nr XI/62/86 z dnia 25.04.86 r.	W TRAKCIE REALIZACJI Uchwała Nr XXXVI/462/2017 RML z dnia 31.05.2017 r. ws przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie
6.	Uchwała Nr XV/183/99 RML z dnia 04.11.99 r. ws ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, w rejonie ul. Osieckiej i torów kolejowych relacji Leszno-Jarocin	W TRAKCIE REALIZACJI Uchwała Nr XXXVI/462/2017 RML z dnia 31.05.2017 r. ws przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie

7.	Uchwała Nr XV/185/99 RML z dnia 04.11.99 r. ws mpzp terenu dla obszaru w Lesznie – „Gronowie” w rejonie ul. Gronowskiej i Łowieckiej	Nie wymagało pilnej realizacji, ze względu na brak wniosków o decyzję pozwolenia na budowę.
8.	Uchwała Nr XIX/211/2000 RML z dnia 09.03.2000 r. ws ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/297/93 RML z dnia 07.09.93 r. w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej, Antonińskiej i terenu PKP	ZREALIZOWANO Uchwała Nr XXXVI/427/2009 RML z dnia 29.10.2009 r., w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie
9.	Uchwała Nr XIX/212/2000 RML z dnia 09.03.2000 r. ws ustalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowie”, zatwierdzonego uchwałą nr III/15/84 MRN w Lesznie z dnia 29.11.84 r. w rejonie ul. Poznańskiej, Gronowskiej, Antonińskiej i terenu PKP	ZREALIZOWANO Uchwała Nr XXXVI/427/2009 RML z dnia 29.10.2009 r., w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie
10.	Uchwała Nr XXII/249/2000 RML z dnia 29.06.2000 r. ws ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/297/93 RML z dnia 07.09.93 r. w rejonie ul. Dekana	W TRAKCIE REALIZACJI Uchwała Nr VIII/87/2015 RML z dnia 21.05.2015 r. ws przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna

OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI

Lp.	Obszar	Realizacja
1.	Rejon torów PKP relacji Leszno-Głogów i Leszno-Wrocław, wiaduktu gen. Stefana „Grota” Roweckiego, ulic Henrykowskiej, Chopina oraz granic miasta	PRZYSTĄPIONO DO REALIZACJI uchwałą Nr XXXVIII/464/2009 RML z dnia 30.12.2009 r. ws przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ul. Sokoła, torów kolejowych ul. F. Chopina oraz granic miasta Leszna, od której kontynuacji odstąpiono przede wszystkim, ze względu na przeszacowaną chłonność terenu
2.	Rejon ul. Poznańskiej, Fabrycznej i torów PKP w Lesznie	ZREALIZOWANO Uchwała Nr XXVII/312/2008 RML z dnia 27.11.2008, w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. Wilkowskiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów kolejowych w Lesznie
3.	Obszar północny i północno-zachodni Leszna w rejonie ul. Granicznej, torów kolejowych PKP relacji Poznań-Wrocław do zachodnich granic miasta	ZREALIZOWANO <ul style="list-style-type: none"> • Uchwała Nr XXXIII/486/2013 RML z dnia 19.12.2013r. w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ulic Poznańskiej, Wilkowskiej i torów kolejowych • Uchwała Nr XXXII/379/2009 RML z dnia 28.04.2009 w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. Okrzei torów kolejowych w Lesznie i granic miasta Leszna • Uchwała Nr XIV/167/2015 RML z dnia 26.11.15 r. w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ulic: Wilkowskiej, Spółdzielczej, Jana Styki, Artura Grotgera i granic miasta Leszna

		<ul style="list-style-type: none"> • Uchwała Nr VIII/223/2016 RML z dnia 04.02.2016 r. w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna • Uchwała Nr XVI/228/2012 RML z dnia 16.02.2012 r. w sprawie uchwalenia mpzp rejonie „Zatorza” w Lesznie
4.	Rejon ul. Gronowskiej, Poznańskiej, torów PKP i granic miasta oraz obszary rolnicze położone na północ od ul. Konstytucji 3 Maja	<p>ZREALIZOWANO CZĘŚCIOWO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uchwała Nr XV/181/99 RML z dnia 04.11.1999 r. w sprawie ustalenia zmiany pozp m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 RML z dnia 07.09.93 r. w rejonie ul. Osieckiej • Uchwała Nr XX/321/2012 RML z dnia 20.09.2012 r., w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie „Gronowa” w Lesznie • Uchwała Nr XXXVI/427/2009 RML z dnia 29.10.2009r., w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie • Uchwała Nr XVI/227/2012 RML z dnia 16.02.2012 r., w sprawie uchwalenia mpzp rejonie ul. Myśliwskiej w Lesznie
5.	Rejon ul. Niepodległości, Dąbrowskiego, Krótkiej i Królowej Jadwigi (dawne tereny Metalplastu i Goplany)	<p>ZREALIZOWANO</p> <p>Uchwała Nr XVII/247/2012 RML z dnia 5.04.2012 r. w sprawie uchwalenia mpzp w rejonie centrum Leszna – część A</p>

Dodatkowo należy wspomnieć, że w 2009 r. podjęta została uchwała o przystąpieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów PKP relacji Leszno-Głogów i Leszno-Wrocław, wiaduktu gen. Stefana „Grota” Roweckiego, ulic Henrykowskiej, Chopina oraz granic miasta (uchwała Nr XXXVIII/464/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r. ws przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ul. Sokoła, torów kolejowych, ul. F. Chopina oraz granic miasta Leszna, zmieniona uchwałą Nr XXVIII/431/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 czerwca 2013 r.), a w 2011 r. uchwała o przystąpienia do znacznej części terenu w rejonie ul. Gronowskiej, Poznańskiej, torów PKP i granic miasta oraz obszary rolnicze położone na północ od ul. Konstytucji 3 Maja (uchwała Nr VI/82/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2011 r. ws przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ul. Antonińskiej, A Mickiewicza, Niepodległości, Studziennej, ks. J. Popiełuszki, Osieckiej i torów kolejowych w Lesznie). Jednak po sporządzeniu projektów planów miejscowych, ze względu na analizy demograficzne, szacowaną chłonność terenu oraz prognozowane skutki finansowe uchwalenia ww. projektów planów, odstąpiono od ich sporządzania. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Leszna z 2018 r., biorąc pod uwagę wykonany wcześniej bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, prognozy demograficzne oraz analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne

wyłączyło znaczną część ww. terenów spod zabudowy, co należy uznać za w pełni uzasadnione i racjonalne rozwiązanie z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego oraz prawidłowego rozwoju przestrzennego Leszna.

W związku z powyższym, uznaje się, że wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazany w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z 2006 r. był i jest sukcesywnie realizowany.

2. Propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Opracowując wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wzięto pod uwagę przede wszystkim ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna z 2018 r., Strategię rozwoju Miasta Leszna oraz Koncepcję działań przestrzennych Leszna 2019 – 2028.

Na podstawie ww. dokumentów planistycznych stwierdzono potrzebę opracowania w najbliższych latach nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów miasta wymienionych w tabeli nr 8 oraz wyznaczonych na załączniku nr 3.

Tabela nr 8. Wieloletni program sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Leszna.

Lp	Obszar	Przewidywany termin podjęcia prac planistycznych (konceptje, konkursy, itp.)	Proponowany termin przystąpienia do mpzp
1	Teren usługowy przy węźle drogi ekspresowej S5	---	2019-2020
2	Teren międzytorza od ul. Zacisze do ul. Polnej	2018-2020	2020-2021
3	Obszar północno-zachodniej części Pól Antonińskich	2019-2021	2021 -2023
4	Obszar planowanego Parku Miejskiego „Antoniny”	2019-2021	2021 -2023
5	Teren w rejonie Szkoły Podstawowej nr 4, pomiędzy ul. Dożynkową a ul. Henrykowską	2019-2021	2021 -2023
6	Obszar północno-wschodniej części Pól Antonińskich	2020-2023	po roku 2023
7	Teren w rejonie ulic: A. Mickiewicza i J. Ostroroga	2020-2023	po roku 2023
8a	Obszar w rejonie torów kolejowych, ul. Henrykowskiej i ul. Sokoła	----	2019-2023
8b	Obszar wyłączony z zabudowy w północno-wschodniej części miasta	----	2019-2023

Ponadto, niniejsza analiza wykazała potrzebę aktualizacji obszarów 22 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*. Plany te są ważne w świetle obowiązującego prawa, ale ze względu na likwidację decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów, na których obowiązuje plan miejscowy, nie gwarantują ochrony ładu przestrzennego. Dodatkowo, ze względu na brak ustaleń dotyczących wskaźników zagospodarowania terenu lub minimalnej ilości miejsc do parkowania częściowej aktualizacji w zakresie konkretnych terenów wymaga 5 planów miejscowych uchwalonych w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Wobec powyższego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w tabeli nr 1 lub ich nieaktualne części należy sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych miasta, zastępować nowymi opracowaniami planistycznymi.

Na załączniku nr 4 przedstawiono planowany, docelowy stan pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna.

IX. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

W wyniku analizy na podstawie art. 32 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stwierdzono:

- 1) Prawidłowe i konsekwentne prowadzenie polityki przestrzennej przez władze miasta, czego efektem jest prawie 70-procentowe pokrycie miasta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy niezgodnych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.
- 2) Aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w zakresie zgodności z art. 10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Zasadność, ze względu na brak zgodności z wymogami art. 15 i 16 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, sukcesywnego obejmowania nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wskazanych w tabeli nr 1, 22 planów miejscowych uchwalonych na podstawie *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 5 planów miejscowych lub ich części uchwalonych w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

- 4) Aktualność pozostałych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zgodności z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Piotr Więckowiak