



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 16 czerwca 2020 r.

Poz. 5044

### UCHWAŁA NR XXV/338/2020 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 28 maja 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych i granic miasta Leszna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** W związku z uchwałą Nr XIII/179/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych i granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych i granic miasta Leszna zwany dalej „planem”.

2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych i granic miasta Leszna, opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami 1ZO i 2ZO;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KD-L i 2KD-D.

**§ 3.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się spójne zagospodarowanie pasów drogowych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni i oświetlenia.

§ 7. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1ZO i 2ZO ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, z dopuszczeniem:
  - a) zalesienia, z wyjątkiem użytków rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne klasy IIIa lub IIIb oraz z uwzględnieniem § 11 pkt 2 i 3,
  - b) lokalizacji:
    - ciągów pieszych lub rowerowych,
    - zbiorników retencyjnych na wody opadowe;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni danego terenu;
- 3) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem.

§ 8. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1KD-L i 2KD-D ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) dla terenu 1KD-L – drogę klasy lokalnej,
  - b) dla terenu 2KD-D – drogę klasy dojazdowej.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 10. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości i w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na całym obszarze planu;
- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 2 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ZO ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
- 4) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, w tym poprzez ul. Sadową i ul. Gronowską;
- 2) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją dróg, w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę lub rozbudowę, oznaczonej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV na wielotorową lub wielonapięciową.

**§ 14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

**§ 15.** W zakresie granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, granic terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych nie podejmuje się ustaleń.

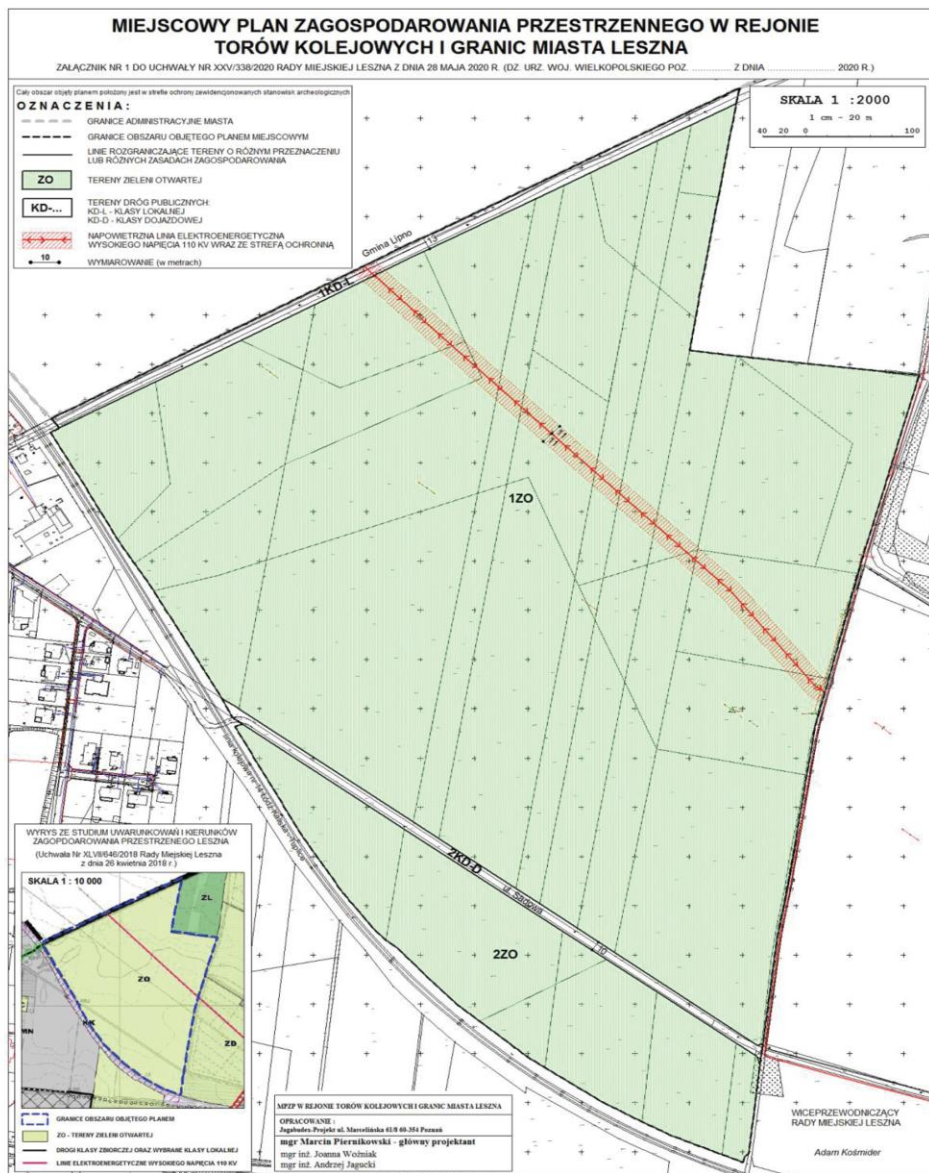
**§ 16.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna  
(-) Adam Kośmider

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXV/338/2020  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 28 maja 2020 r.



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXV/338/2020  
Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 maja 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie torów kolejowych i granic miasta Leszna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**Uwaga dotyczy** dokonania zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna dla terenów położonych pomiędzy linią kolejową nr 14 a granicami miasta, przeznaczając je na tereny budownictwa mieszkaniowego.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Wnioskowany obszar zlokalizowany jest w studium na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

W związku ze zmianą *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego

wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zabudowy mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi. Ponadto wnioskowane działki nie posiadają dostępu do infrastruktury technicznej. W związku z powyższym nie widzi się uzasadnienia dla zmiany kierunku ww. terenu w studium.

Ponadto uwaga wykracza poza zakres sporządzania projektu planu miejscowego.

## § 2

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** odrzucenia przedstawionego projektu planu i docelowe wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej z dopuszczalną funkcją usługową i budowy instalacji fotowoltaicznej o mocy powyżej 100 kW.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Zgodnie z art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaś art. 20 ww. ustawy ustala, że „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.) wnioskowany obszar zlokalizowany jest na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed

zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

W związku ze zmianą *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zarówno dla funkcji mieszkaniowej, jak również usługowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową i usługową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Ponadto, art. 10 ust. 2a *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* brzmi: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie”. W obowiązującym studium, na przedmiotowym obszarze nie ustalono rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, do których należą wnioskowane instalacje fotowoltaiczne. Biorąc to pod uwagę wyznaczenie obszaru rozmieszczenia instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW w przedmiotowym planie miejscowym jest niedopuszczalne i niezgodne z polityką przestrzenną miasta.

W związku z powyższym, niniejszą uwagę uznaje się za bezzasadną.

**§ 3**

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** naniesienia poprawki przewidującej możliwość zabudowy mieszkaniowej, a nawet usługowej na działce nr 441, obręb Leszno.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Zgodnie z art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaś art. 20 ww. ustawy ustala, że „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.) działka nr 441, obręb Leszno zlokalizowana jest na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

W związku ze zmianą *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej



strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zarówno dla funkcji mieszkaniowej, jak również usługowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową i usługową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

#### § 4

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**Uwaga dotyczy** zaprzestania prowadzenia prac nad wyłożonym projektem planu.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Obszar objęty planem został wskazany do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, który stanowi integralną część analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna. Program zawarty jest w załączniku nr 2 do uchwały Nr LII/706/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego jest zatem realizacją wieloletnich celów określonych w rybie art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Jednym z głównych celów uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Przeznaczenie ustalone w planie miejscowym jest w pełni zgodne z kierunkiem ustalonym dla tego fragmentu miasta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.), które określa przedmiotowy obszar jako teren wyłączony spod zabudowy – teren zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO), na którym zakazuje się lokalizacji budynków.

Biorąc powyższe pod uwagę, zaprzestanie prowadzenia prac nad wyłożonym projektem planu byłoby całkowicie sprzeczne z polityką przestrzenną miasta Leszna.

## § 5

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** kwestionowania zapisów „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” oraz wniesienia do planu poprawki mówiącej o wykupieniu przez gminę gruntów, które zdecydowanie stracą na wartości albo odrzucenia projektu planu, a w dalszej kolejności prowadzenia czynności zmierzających do dopuszczenia zabudowy np. mieszkaniowej jednorodzinnej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych” wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie skutkować koniecznością wykupu gruntów ani poniesieniem wydatków na inwestycje związane z realizacją celów publicznych. Wykonana w prognozie analiza wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy wykazała zerowy wynik finansowy przedsięwzięcia. Biorąc to pod uwagę, należy stwierdzić, że uchwalenie i realizacja planu nie powinna wpłynąć w żaden sposób na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne.

Powyższa część uwagi wykracza poza zakres sporządzania projektu planu miejscowego.

Ponadto, zgodnie z art. 36 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części”.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków, przedmiotowy obszar (poza drogami) stanowi w całości użytki rolne i w taki też sposób był i jest wykorzystywany. Ponadto na obszarze objętym niniejszą uchwałą nie obowiązywał dotąd żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem nie ustalono na nim konkretnego przeznaczenia. Należy tu jednak dodać, że do końca 2003 r. na terenie miasta obowiązywał miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m. Leszna, który w związku z wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1</sup>, stracił moc prawną z dniem 31 grudnia 2003 r. W powyższym planie ogólnym przedmiotowy obszar oznaczony był symbolem I 2 RP, gdzie dominującą funkcją były uprawy rolne. Jednocześnie zakazano zabudowy i parcelacji terenu. Analiza ustaleń planu ogólnego oraz planu miejscowego

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz.1945)

wykazała, że funkcje terenów są zbieżne i nie wystąpi spadek wartości nieruchomości wynikający z ustaleń planu miejscowego, a co za tym idzie przesłanki do wypłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Obszar objęty planem został wskazany do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, który stanowi integralną część analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna. Program zawarty jest w załączniku nr 2 do uchwały Nr LII/706/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego jest zatem realizacją wieloletnich celów określonych w trybie art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Jednym z głównych celów uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Przeznaczenie ustalone w planie miejscowym jest w pełni zgodne z kierunkiem ustalonym dla tego fragmentu miasta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.), które określa przedmiotowy obszar jako teren wyłączony spod zabudowy – teren zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odlogowane), tereny zadrzewione (ZO), na którym zakazuje się lokalizacji budynków.

Biorąc powyższe pod uwagę, odrzucenie wyłożonego do publicznego wglądu projektem planu byłoby całkowicie sprzeczne z polityką przestrzenną miasta Leszna.

## § 6

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** odrzucenia proponowanych w projekcie planu zapisów polegających na objęciu działki nr 443/1, obręb Leszno jako terenów zielonych, bez prawa zabudowy.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Zgodnie z art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego,

zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaś art. 20 ww. ustawy ustala, że „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.) działka nr 443/1, obręb Leszno zlokalizowana jest na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

W związku ze zmianą *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zarówno dla funkcji mieszkaniowej, jak również usługowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową i usługową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

## § 7

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**Uwaga dotyczy** dokonania zmian w projekcie planu poprzez dopuszczenie na tym terenie działki nr 434/2, obręb Leszno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o niskiej intensywności.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Zgodnie z art. 15 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaś art. 20 ww. ustawy ustala, że „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.) działka nr 434/2, obręb Leszno zlokalizowana jest na terenie wyłączonym spod zabudowy o podstawowym kierunku ustalonym jako tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odlogowane), tereny zadrzewione (ZO). Ponadto na terenach ZO zakazano lokalizacji budynków. Głównym celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy było powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

W związku ze zmianą *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi.

Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność dla funkcji mieszkaniowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

#### § 8

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**Uwaga dotyczy** odrzucenia projektu planu, a w dalszym etapie po zmianie studium, ustalenia możliwości zabudowy na terenie objętym planem.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Obszar objęty planem został wskazany do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, który stanowi integralną część analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna. Program zawarty jest w załączniku nr 2 do uchwały Nr LII/706/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego jest zatem realizacją wieloletnich celów określonych w trybie art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Jednym z głównych celów uchwalenia niniejszego planu miejscowego jest powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Przeznaczenie ustalone w planie miejscowym jest w pełni zgodne z kierunkiem ustalonym dla tego fragmentu miasta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.), które określa przedmiotowy obszar jako teren wyłączony spod zabudowy – teren zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO), na którym zakazuje się lokalizacji budynków.

Biorąc powyższe pod uwagę, zaprzestanie prowadzenia prac nad wyłożonym projektem planu byłoby całkowicie sprzeczne z polityką przestrzenną miasta Leszna.

Ponadto, w związku ze zmianą *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d wprowadzono obowiązek sporządzenia, w ramach prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. W art. 10 ust. 5 ww. ustawa dokładnie opisuje, jak należy sporządzać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz czynności, które z tego wynikają. W przypadku, gdy chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – ustawa stwierdza, że nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami objętymi planami miejscowymi. Wnioskowany w uwadze teren położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarem objętym planem miejscowym. Ze sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jasno wynika, że chłonność zarówno dla funkcji mieszkaniowej, jak również usługowej znacznie przekracza zapotrzebowanie miasta na nową zabudowę mieszkaniową i usługową, zatem nie ma przesłanek do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

**WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Adam Kośmider*

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXV/338/2020  
Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 maja 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych  
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- 1) 1KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) 2KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.



§ 3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Adam Kośmider*