

**UCHWAŁA NR XXVIII/372/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 17 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:**

**§ 1**

1. W związku z uchwałą Nr XXI/277/2020 Rady Miejskiej Leszna z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej 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.) **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej 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, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej i granic miasta Leszna**, opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wrysem 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**

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

**§ 3**

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

- 1) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R i 7R;
- 2) tereny lasów, oznaczone symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;
- 3) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem ZO;

- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 5) teren rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczony symbolem EF;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 7) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem RM;
- 8) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony symbolem G;
- 9) teren infrastruktury technicznej – wodociągowej, oznaczony symbolem W;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW i KDWr;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami:  
1KD-S, 2KD-S, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;
- 12) teren kolei, oznaczony symbolem kk.

#### § 4

**W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 5

**W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) zachowanie i ochronę zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie ze względów ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy lub utrzymania urządzeń wodnych;
- 2) zachowanie systemu melioracyjnego jako elementu systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) na terenie RM zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 5) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

#### § 6

**W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na rysunku planu wskazano orientacyjną lokalizację stanowisk archeologicznych: Leszno st. 22 AZP 64-24/41, Strzyżewice st. 3 AZP 65-24/2, Strzyżewice st. 4 AZP 65-24/3, Strzyżewice st. 16 AZP 65-24/7, Strzyżewice st. 15 AZP 65-24/8, Strzyżewice st. 2 AZP 65-24/9, Strzyżewice st. 1 AZP 65-24/10, Leszno st. 14 AZP 65-24/11, Leszno st. 13 AZP 65-24/20, Leszno st. 40 AZP 65-24/39, Leszno st. 41 AZP 65-24/40, Leszno st. 42 AZP 65-24/41, Leszno st. 43 AZP 65-24/42, Leszno st. 33 AZP 65-24/43, Leszno st. 45 AZP 65-24/44, Leszno st. 54 AZP 65-25/53;
- 2) w strefie ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obejmującej cały obszar planu, ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7

**W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni i oświetlenia.

## § 8

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R i 7R ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, w tym działek drogowych, stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie:
  - a) zalesienia gruntów ornych, z uwzględnieniem § 22 pkt 2 i 3,
  - b) lokalizacji:
    - ciągów pieszych lub rowerowych,
    - urządzeń melioracji wodnych,
    - zbiorników retencyjnych na wody opadowe;
- 3) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, przy czym w przypadku terenów KD-S, wyłącznie do jezdni dodatkowych.

## § 9

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji duktów leśnych, w tym przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, przy czym w przypadku terenu 1KD-S, wyłącznie do jezdni dodatkowych.

## § 10

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania**, na terenie oznaczonym symbolem ZO ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - c) dojazdów;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) dostęp do przyległej drogi publicznej.

## § 11

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem WS ustala się:**

- 1) powierzchniowe wody płynące – Rów Henrykowski;
- 2) zachowanie cieków jako otwartego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i przepustów.

## § 12

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem EF ustala się:**

- 1) lokalizację elektrowni fotowoltaicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) urządzeń melioracji wodnych,
  - c) dojazdów i dojazdów;
- 3) w strefach zieleni izolacyjnej, wskazanych na rysunku planu:
  - a) nasadzenia drzew lub krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m,
  - b) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych i wiat;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla paneli fotowoltaicznych nie większą niż 3 m od poziomu terenu,
  - b) dla wiat nie większą niż 5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) zapewnienie w granicach działki budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 8) dostęp do dróg publicznych poprzez drogę KDW lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

## § 13

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem US ustala się:**

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) nie więcej niż jednego budynku szatni,
  - b) nie więcej niż jednego budynku higieniczno-sanitarnego,
  - c) tymczasowych obiektów higieniczno-sanitarnych,
  - d) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 0,5 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 85% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,005;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 8) zapewnienie w granicach działki budowlanej co najmniej 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym co najmniej 2 stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) dostęp do drogi 3KD-D.

#### § 14

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem RM ustala się:**

- 1) dopuszczenie:
  - a) usług agroturystycznych i obiektów im służących,
  - b) budynków garażowych,
  - c) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - d) wiat;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 3% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,03;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) zapewnienie w granicach działki budowlanej 1 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny oraz dodatkowe 3 stanowiska w przypadku lokalizacji usług, w tym co najmniej 1 stanowisko postojowe przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) dostęp do dróg publicznych poza planem bezpośredni lub poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

#### § 15

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem G ustala się:**

- 1) lokalizację stacji redukcyjnej gazu;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 4) dostęp do przyległej drogi publicznej.

#### § 16

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem W ustala się:**

- 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z infrastrukturą wodociągową;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 4) dostęp do dróg publicznych poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych.

## § 17

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami KDW i KDWr ustala się:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie KDW lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i co najmniej jednostronny chodnik lub pobocze;
- 3) na terenie KDWr lokalizację drogi rowerowej, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 4) szerokość:
  - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m,
  - c) drogi rowerowej nie mniejszą niż 3 m,
  - d) chodnika nie mniejszą niż 2 m,
  - e) pobocza nie mniejszą niż 1 m;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 4, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, a w przypadku jezdni i pieszo-jezdni, także z uwagi na uspokojenie ruchu.

## § 18

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-S, 2KD-S, KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D ustala się:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) dla terenów KD-S – drogi klasy ekspresowej,
  - b) dla terenu KD-Z – drogę klasy zbiorczej,
  - c) dla terenów KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenach KD-S lokalizację jezdni dodatkowych;
- 4) na terenie KD-Z lokalizację:
  - a) ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
  - b) co najmniej jednostronnego chodnika;
- 5) na terenie KD-Z dopuszczenie rezygnacji z elementów ustalonych w pkt 4, w przypadku lokalizacji poza terenem drogi, w jej bezpośrednim sąsiedztwie ogólnodostępnego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego;
- 6) na terenie 3KD-D nasadzenia szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 7) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

## § 19

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem kk ustala się lokalizację elementów infrastruktury kolejowej lub drogowej.**

## § 20

**1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały.**

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania 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.

## § 21

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.

## § 22

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

- 1) na terenach: R, ZL, ZO, WS, EF, G, W, KD-S, KD-Z, KD-D, KD-W i KD-Wr zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: ZO, KD-Z, 1KD-D, 4R i 3ZL ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu magistrali wodociągowej oraz kolektora kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) zakaz nasadzeń drzew w strefach ograniczeń o szerokości 10 m tj. po 5 m od skrajnej krawędzi kanału kolektora kanalizacji ogólnospławnej oraz kanału magistrali wodociągowej, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów naturalnych i urządzeń, wynikających z położenia całego obszaru objętego planem, w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego;
- 6) granicę strefy ochronnej od ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wyznaczoną na rysunku planu zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu EF;
- 7) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 6, obowiązują ustalenia § 12.

## § 23

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez drogę ekspresową S5, ul. Henrykowską oraz ul. Dożynkową, z uwzględnieniem ograniczeń dla skrzyżowań dróg z terenem kolei;
- 2) na terenach dróg oraz na terenie kk dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich.

## § 24

**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;
- 3) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu.

## § 25

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

## § 26

**W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które oznaczono na rysunku planu symbolami: kk, 1KD-S i 2KD-S.**

## § 27

**1. Na rysunku planu, na terenie kk wskazano granice terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.**

2. Dla terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1 nie ustalono stref ochronnych.

## § 28

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

## § 29

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

## § 30

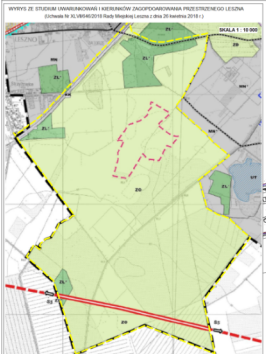
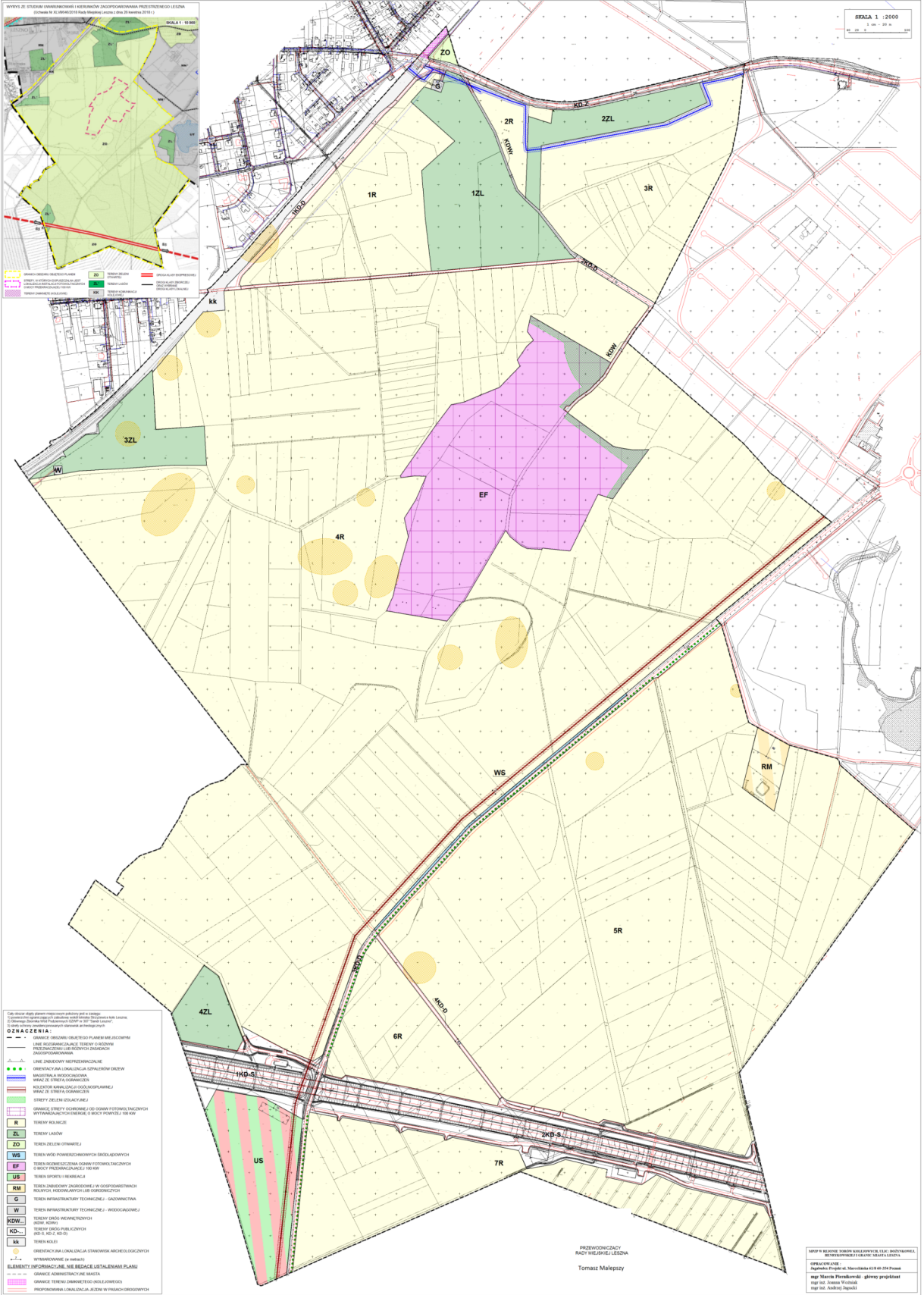
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Tomasz Malepszy**



**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE TORÓW KOLEJOWYCH, ULIC: DOŻYNKOWEJ, HENRYKOWSKIEJ I GRANIC MIASTA LESZNA**  
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVIII/372/2020 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 17 września 2020 R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. .... Z DNIA ..... R.)



WYWIŁY ZE STUDIUM WRAZOWANOWA...  
 (Czytanie: Czerwony - teren zabudowy, Zielony - teren zieleni, Żółty - teren usług, Fioletowy - teren rekreacji, Niebieski - teren wodny, Szary - teren inżynierski, Czerwony - teren infrastruktury technicznej, Niebieski - teren infrastruktury technicznej, Czerwony - teren infrastruktury technicznej)

- OZNACZENIA:**
- GRANICE ODRĘBNO UZASADNIWANYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH
  - LINIE SOCJOANALIZY TERENÓW O RÓŻNYM PRZEDZIAŁACH LUB RÓŻNYCH RODAJACH ZAGOSPODAROWANIA
  - LINIE ZABUDOWY HISTORYCZNEJ
  - ODRĘBNOŚĆ JAKI LOKALIZACJA UZYLENÓW ORAZ WYKONANIE WYKONANIE
  - WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZENIA
  - WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZENIA
  - STREFA OGRANICZENIA
  - STREFA OGRANICZENIA
  - GRANICE STREFY OCHRONNEJ I/O ODMY FOTOWOLTAICZNYCH WYKONANIE WYKONANIE W MOCH POWIĘZI 150 KW
  - R** - TERENY ROZLICZNE
  - ZL** - TERENY LASÓW
  - ZO** - TERENY ZIELENI ODMIETLI
  - WS** - TERENY WODNO-PONADWODNIOWYCH BRZOZOWYCH
  - EF** - TERENY REKREACJI ODMIETLI O WŁOŚCI PRZEDZIAŁOWEJ 150 KW
  - RM** - TERENY REKREACJI
  - US** - TERENY USŁUGOWO-ZABUDOWY I/O GOSPODARSTWA ROLNICZEGO, HANDELNO-WYKONANIE LUB OGRANICZENIA
  - T** - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I ADMINISTRACYJNEJ
  - W** - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I ADMINISTRACYJNEJ
  - KDW** - TERENY DRÓG WIEJOWYCH
  - KD** - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
  - KK** - TERENY KOLEI
  - ODRĘBNOŚĆ JAKI LOKALIZACJA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
  - WYKONANIE WYKONANIE
  - ELEMENTY INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
  - GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
  - GRANICE TERENÓW WRAZOWA WRAZ WRAZ WRAZ
  - PRZEPISYWANIA LOKALIZACJA, JESTENI W PALACH OROGOWYCH

PRZEWIDUJĄCY  
 RADY MIEJSKIEJ LESZNA  
 Tomasz Malepszy

MAPA W KOLORACH: Czerwony - teren zabudowy, Zielony - teren zieleni, Żółty - teren usług, Fioletowy - teren rekreacji, Niebieski - teren wodny, Szary - teren inżynierski, Czerwony - teren infrastruktury technicznej, Niebieski - teren infrastruktury technicznej, Czerwony - teren infrastruktury technicznej

OPRACOWANIE:  
 Dariusz Pająk, Michał Krawiec, Michał Krawiec  
 mgr Marek Pająk, mgr inż. Tomasz Malepszy  
 mgr inż. Tomasz Malepszy  
 mgr inż. Andrzej Jagalski

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej 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 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** zmiany przeznaczenia działki nr 10 z terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji oraz dopuszczenia na tym terenie 15% powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz wysokości budynków do 5 m, co umożliwi swobodne projektowanie obiektów do obsługi terenu sportu i rekreacji.

**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. Co prawda, w studium na terenach ZO dopuszczono lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych, szatni, miejskich toalet, placów zabaw, co wykorzystano w południowo-zachodniej części planu, wyznaczając teren sportu i rekreacji (US) o powierzchni 6,7 ha. Jednak teren ten pomyślany został jako potencjalne miejsce do przeniesienia zlikwidowanego toru motocrossowego przy ul. Henrykowskiej. Nie widzi się natomiast uzasadnienia dla wyznaczania plenerowych terenów sportu i rekreacji na pojedynczych działkach o powierzchni nie przekraczającej

2400 m<sup>2</sup> oraz o zróżnicowanej strukturze własnościowej w całym obszarze wnioskowanym do zmiany przeznaczenia w uwagach złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

W tym miejscu należy również podkreślić, że 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 jakąkolwiek zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

## § 2

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** zmiany przeznaczenia działki nr 4 z terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji oraz dopuszczenia na tym terenie 15% powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz wysokości budynków do 5 m, co umożliwi swobodne projektowanie obiektów do obsługi terenu sportu i rekreacji.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Wnioskowana do zmiany przeznaczenia działka stanowi własność Miasta Leszna. Miasto jako właściciel nie jest zainteresowane zmianą przeznaczenie terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji.

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

## § 3

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** zmiany przeznaczenia działki nr 8 z terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji oraz dopuszczenia na tym terenie 15% powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz wysokości budynków do 5 m, co umożliwi swobodne projektowanie obiektów do obsługi terenu sportu i rekreacji.

**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. Co prawda, w studium na terenach ZO dopuszczono lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych, szatni, miejskich toalet, placów zabaw, co wykorzystano w południowo-zachodniej części planu, wyznaczając teren sportu i rekreacji (US) o powierzchni 6,7 ha. Jednak teren ten pomyślany został jako potencjalne miejsce do przeniesienia zlikwidowanego toru motocrossowego przy ul. Henrykowskiej. Nie widzi się natomiast uzasadnienia dla wyznaczania plenerowych terenów sportu i rekreacji na pojedynczych działkach o powierzchni nie przekraczającej 4900 m<sup>2</sup> oraz o zróżnicowanej strukturze własnościowej w całym obszarze wnioskowanym do zmiany przeznaczenia w uwagach złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

W tym miejscu należy również podkreślić, że 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 jakąkolwiek zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

#### § 4

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** zmiany przeznaczenia działki nr 9 z terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji oraz dopuszczenia na tym terenie 15% powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz wysokości budynków do 5 m, co umożliwi swobodne projektowanie obiektów do obsługi terenu sportu i rekreacji.

**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. Co prawda, w studium na terenach ZO dopuszczono lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych, szatni, miejskich toalet, placów zabaw, co wykorzystano w południowo-zachodniej części planu, wyznaczając teren sportu i rekreacji (US) o powierzchni 6,7 ha. Jednak teren ten pomyślany został jako potencjalne miejsce do przeniesienia zlikwidowanego toru motocrossowego przy ul. Henrykowskiej. Nie widzi się natomiast uzasadnienia dla wyznaczania plenerowych terenów sportu i rekreacji na pojedynczych działkach o powierzchni nie przekraczającej 3800 m<sup>2</sup> oraz o zróżnicowanej strukturze własnościowej w całym obszarze wnioskowanym do zmiany przeznaczenia w uwagach złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

W tym miejscu należy również podkreślić, że 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 jakąkolwiek zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

## § 5

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**Uwaga dotyczy** zmiany przeznaczenia działki nr 5 z terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji oraz dopuszczenia na tym terenie 15% powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz wysokości budynków do 5 m, co umożliwi swobodne projektowanie obiektów do obsługi terenu sportu i rekreacji.

**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. Co prawda, w studium na terenach ZO dopuszczono lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk sportowych, szatni, miejskich toalet, placów zabaw, co wykorzystano w południowo-zachodniej części planu, wyznaczając teren sportu i rekreacji (US) o powierzchni 6,7 ha. Jednak teren ten pomyślany został jako potencjalne miejsce do przeniesienia zlikwidowanego toru motocrossowego przy ul. Henrykowskiej. Nie widzi się natomiast uzasadnienia dla wyznaczania plenerowych terenów sportu i rekreacji na pojedynczych działkach o powierzchni nie przekraczającej 2400 m<sup>2</sup> oraz o zróżnicowanej strukturze własnościowej w całym obszarze wnioskowanym do zmiany przeznaczenia w uwagach złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

W tym miejscu należy również podkreślić, że 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 jakąkolwiek zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

## § 6

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**Uwaga dotyczy** karygodnych błędów w udostępnieniu informacji publicznych w zakresie planu – wniosek o przedłużenie zapoznania się zebranych zainteresowanych z dokumentami i terminu składania na 4 sierpnia o przynajmniej kilka miesięcy.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Uwaga wykracza poza zakres zasad sporządzania projektu planu miejscowego. Tryb, w którym nastąpiło wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzenie dyskusji publicznej, sporządzenie protokołu z dyskusji oraz zbieranie uwag, a także wszelkie terminy z tym związane, zgodne były z obowiązującymi przepisami prawa.

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

**Tomasz Malepszy**

**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 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Do terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy należą tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej, oznaczone symbolami: KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D.

**§ 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, gazowej 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.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Tomasz Malepszy*



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXVIII/372/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**  
**z dnia 17 września 2020 r.**

**w sprawie** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej i granic miasta Leszna.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej i granic miasta Leszna ma na celu ochronę południowo-zachodniej części Leszna przed zabudową i pozostawienie jej jako przestrzeni otwartej służącej m.in. przewietrzaniu i nawietrzaniu miasta.

Analizowany obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 378 ha i położony jest w południowej części miasta Leszna, przy granicy z gminą Świąciechowa, przy drodze ekspresowej S5.

Obszar objęty planem stanowi w zdecydowanej większości grunty niezainwestowane i niezabudowane, użytkowane rolniczo. Przez jego południową część przebiega fragment drogi ekspresowej S5 Poznań-Wrocław. Północną granicę stanowi ul. Dożynkowa, a przez środek przebiega obsadzona szpalerami drzew ul. Henrykowska, wzdłuż której zlokalizowany jest Rów Henrykowski oraz kolektor kanalizacji ogólnospławnej. Północno-zachodnią granicą planu jest natomiast linia kolejowa nr 14 Łódź Kaliska-Tuplice. Budynki zlokalizowane są jedynie na jednej działce siedliskowej w środkowo-wschodniej części opracowania, na południe od zbiornika Zaborowo. Na działce tej występują również obiekty sportowo-rekreacyjne.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXI/277/2020 Rady Miejskiej Leszna z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej i granic miasta Leszna. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą nie obowiązywał dotąd żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jedynym aktem prawa miejscowego określającym kierunek przeznaczenia przedmiotowego obszaru był Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m. Leszna z 1993 r., który obowiązywał do

końca 2003 r. W planie ogólnym dominującą funkcją na analizowanym terenie były uprawy rolne. Plan ten wskazywał jako kierunek działań – ochronę terenów rolnych przed zabudową.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach oznacza prawie cały obszar planu jako teren zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO), z dopuszczeniem lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, boisk, szatni i miejskich toalet. Wskazano również kilka enklaw terenów lasów (ZL\*). Dodatkowo w centralnej części studium wyznacza strefę, w której dopuszczona jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW. Ponadto w studium wskazano przebieg istniejących podstawowych elementów układu komunikacyjnego tj. linii kolejowej nr 14 Łódź Kaliska-Tuplice, drogi klasy ekspresowej S5 oraz drogi klasy zbiorczej (ul. Dożynkowej).

W zapisach ogólnych studium dopuszczono również ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium.

Biorąc pod uwagę politykę przestrzenną miasta wyrażoną w Studium, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny wyłączone spod zabudowy tj. tereny: rolnicze (R), lasów (ZL), zieleni otwartej (ZO), wód powierzchniowych śródlądowych (WS). Są to tereny obecnie użytkowane rolniczo, co stanowi kontynuację istniejącego oraz planowanego zagospodarowania tej części miasta. W planie usankcjonowano również istniejącą zabudowę oraz sposób użytkowania na terenie zabudowy zagrodowej (RM) oraz wyznaczono nowy teren sportu i rekreacji (US) o powierzchni 6,7 ha, gdzie możliwe będzie przeniesienie zlikwidowanego toru motocrossowego przy zbiorniku Zaborowo. Ze względu na kierunek polityki energetycznej i ekologicznej państwa, jakim jest ciągłe zmniejszanie zużycia energii pierwotnej dla celów komunalnych i mieszkaniowych oraz zastępowanie jej energią odnawialną, a także w celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie mieszkańców i na środowisko zanieczyszczeń pochodzących z eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych, w centralnej części planu, na powierzchni 21,2 ha, wyznaczono teren rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW (EF). Ponadto usankcjonowano istniejące drogi publiczne, linię kolejową (kk) oraz tereny infrastruktury technicznej (G i W).

W granicach opracowania występują w większości grunty rolne i leśne, które będą zachowane i chronione planem. Nie ustalano zatem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* wskazuje,

że zapisy dotyczące scaleń i podziałów stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. Pozostałe tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi w planie należą do jednego właściciela, nie zaistniała zatem przesłanka do wprowadzenia ww. ustaleń również na tych terenach.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego oraz walory krajobrazowe uwzględniono utrzymując obecną strukturę funkcjonalną tej części miasta, która kontynuuje zagospodarowanie terenów sąsiednich poza granicami miasta oraz zakazując lokalizacji nowych budynków na całym obszarze planu (z wyjątkiem dwóch budynków na terenie US).
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi uwzględniono, ustalając przede wszystkim zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, z dopuszczeniem zalesienia gruntów ornych oraz umożliwienie lokalizacji farmy fotowoltaicznej na terenie EF.

Na obszarze planu nie występują chronione grunty rolne. Istnieją natomiast enklawy gruntów leśnych (lasy ochronne), dla których ustalono odrębne przeznaczenie (ZL) oraz nakazano prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urzędzenia lasu.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez wskazanie lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz objęcie całego obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustalono zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników

oraz poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenach US i RM. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.

- 5) Struktura własności na obszarze planu jest zróżnicowana. Ponad połowa działek stanowi własność prywatną, w tym kościelną, jedynie część, w tym drogi, należy do Miasta. Kierując się nadrzędnymi zasadami zagospodarowania przestrzeni, wskazanymi w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, które mówią, że „w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni”, podczas sporządzania projektu planu nie brano pod uwagę prawa własności do nieruchomości w granicach planu. Wzięto natomiast pod uwagę dobro wspólne, jakim jest racjonalne zagospodarowanie całego miasta i dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeciwdziałanie procesom suburbanizacji.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, zatem uznaje się, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto ustalenia planu zabezpieczają prawidłowe funkcjonowanie linii kolejowej nr 14 oraz drogi ekspresowej S5, które potencjalnie mogą być wykorzystane na potrzeby obronne państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy, w tym uwzględnienie linii kolejowej nr 14 Łódź Kaliska – Tuplice oraz drogi ekspresowej S5.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zagospodarowania

terenów, nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym magistrali wodociągowej oraz kolektora kanalizacji ogólnospławnej. Dodatkowo w planie ustalono zachowanie systemu melioracyjnego jako elementu systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - c) zorganizowanie w dniu 24 czerwca 2020 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

Określając sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne oraz zadbał o interes publiczny, nie dopuszczając do umożliwienia lokalizacji zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a za taki został uznany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna cały obszar objęty planem.

W ustalonym terminie zbierania wniosków, poza pismami od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, wpłynął tylko jeden wniosek od właściciela gruntu. Wniosek o umożliwienie na części terenu lokalizacji instalacji fotowoltaicznych złożyła Spółka Kruszgeo. Wniosek ten został uwzględniony w trakcie opracowania projektu planu poprzez wyznaczenie terenu EF. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Obszar objęty planem został wskazany do sporządzenia 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*.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu w zależności od przyjętego wariantu może wpłynąć na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne lub nie mieć na budżet żadnego wpływu. Prognoza finansowa wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie strat około 4,6 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Koszty dla miasta wynikać mogą przede wszystkim z wykupu terenu pod funkcję sportowo-rekreacyjną. W tym miejscu należy jednak podkreślić, że powyższe koszty mogą nie wystąpić, jeżeli Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, zgodnie ze swoim uprawnieniami, wynikającymi z art. 24 ust. 5c pkt 1 *ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*, w drodze umowy, nieodpłatnie przekaze na własność Miastu nieruchomości wchodzące w skład jego zasobu, grunty przeznaczone na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie kultury fizycznej (US), pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień, do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 4 sierpnia 2020 r. wpłynęło 6 pism z uwagami, z których większość dotyczyła zmiany przeznaczenia działki z terenu rolniczego na teren sportu i rekreacji. Jedna uwaga zarzucała natomiast nieprawidłowe przeprowadzenie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz zbierania uwag. Prezydent Miasta Leszna uznał wszystkie złożone uwagi za bezzasadne i nie uwzględnił żadnej z nich.

Prezydent, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Leszna projekt uchwały wraz z załącznikami i listą nieuwzględnionych uwag.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej i granic miasta Leszna, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy przede wszystkim skuteczne podstawy prawne dla uniemożliwienia rozwoju niekontrolowanej zabudowy na obszarze wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna jako teren wyłączony z zabudowy. Plan pełnić będzie zatem funkcję ochronną i jednocześnie umożliwi zachowanie jednego z korytarzy przewietrzających i nawietrzających miasto.

***PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA***

**Tomasz Malepszy**