

**UCHWAŁA NR XXIX/385/2020  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 29 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r., oraz w związku z uchwałą Nr VII/91/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie, Rada Miejska Leszna uchwala co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia planu**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie 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.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

**§ 2**

1. Plan obejmuje obszar w mieście Leszno ograniczony Alejami Jana Pawła II i ulicami ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

1. Ustaleniami planu objęto następujący teren wyznaczony na rysunku planu linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) teren oznaczony symbolem literowym i numerem.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

## § 4

**Hełkroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć urządzenia w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
  - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - b) wiatrołapy o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 4) „teren” – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 5) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji.

## § 5

**W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem IMW/U;
- 2) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych lub mieszkaniowo-usługowych;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się:
  - a) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - b) punktów do zbierania, przeładunku i unieszkodliwiania odpadów,
  - c) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
  - d) myjni samochodowych,
  - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 6

**W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy i obowiązującą linię zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 5) dla istniejącej stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu, znajdującej się w części poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla terenu;

- 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 65%;
- 7) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 0,3;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 2,0;
- 9) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 metrów;
- 11) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 5;
- 12) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży i wolno stojących budynków gospodarczych;
- 13) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachu;
- 14) dopuszcza się kondygnacje podziemne, również poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy;
- 15) teren 1MW/U, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się zachowanie istniejącego drzewa wskazanego na rysunku planu.

## § 7

### **W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem 1MW/U stanowi podlegający ochronie akustycznej teren mieszkaniowo-usługowy, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

## § 8

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z 20.08.1985 r.;
- 2) nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszna, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 3 są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka, w granicach której obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9

### **W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:** ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu nie wprowadza się ustaleń.

## § 10

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów 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 obowiązuje następujące ustalenie: obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

## § 11

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami:
  - a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki na: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalne szerokości frontów działek na: 30 m,
  - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów,
  - d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. a i lit. b, przeznaczonych na dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
    - minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 metr.

## § 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) w zagospodarowaniu terenu wzdłuż istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy DN 500 należy uwzględnić pas ograniczonego zagospodarowania, o szerokości 5 m z każdej strony od skrajnej krawędzi przewodu istniejącej magistrali, gdzie obowiązuje zakaz realizacji zabudowy i sadzenia drzew;
- 2) w zagospodarowaniu terenu wzdłuż istniejącego rurociągu wodociągowego DN 110 należy uwzględnić pas ograniczonego zagospodarowania, o szerokości 3 m z każdej strony od skrajnej krawędzi przewodu istniejącego rurociągu, gdzie obowiązuje zakaz realizacji zabudowy i sadzenia drzew;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych i drzew, wynikających z położenia obszaru w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
  - a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych obiektów lub lokali usługowych;

- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi należy zapewnić stanowiska przeładunku i postoju w granicach terenu;
- 4) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca wbudowane w budynki o przeznaczeniu podstawowym w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie;
- 5) ustala się powiązanie terenu 1MW/U z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez Aleje Jana Pawła II oraz ulice: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia.

#### § 14

#### **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, systemem kanalizacji ogólnospławnej lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
  - b) w nowo projektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji: na obszarze objętym planem nie występuje sieć melioracyjna.

## § 15

**W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje następujące ustalenie:** ze względu na brak potrzeby nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 16

**W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie:** stawkę procentową ustala się w wysokości 30%.

## § 17

**W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek niż ustalone w pkt 1 pod dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek budowlanych.

## § 18

**Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:**

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystyki obiektów budowlanych.

**Rozdział 2**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 19**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

**§ 20**

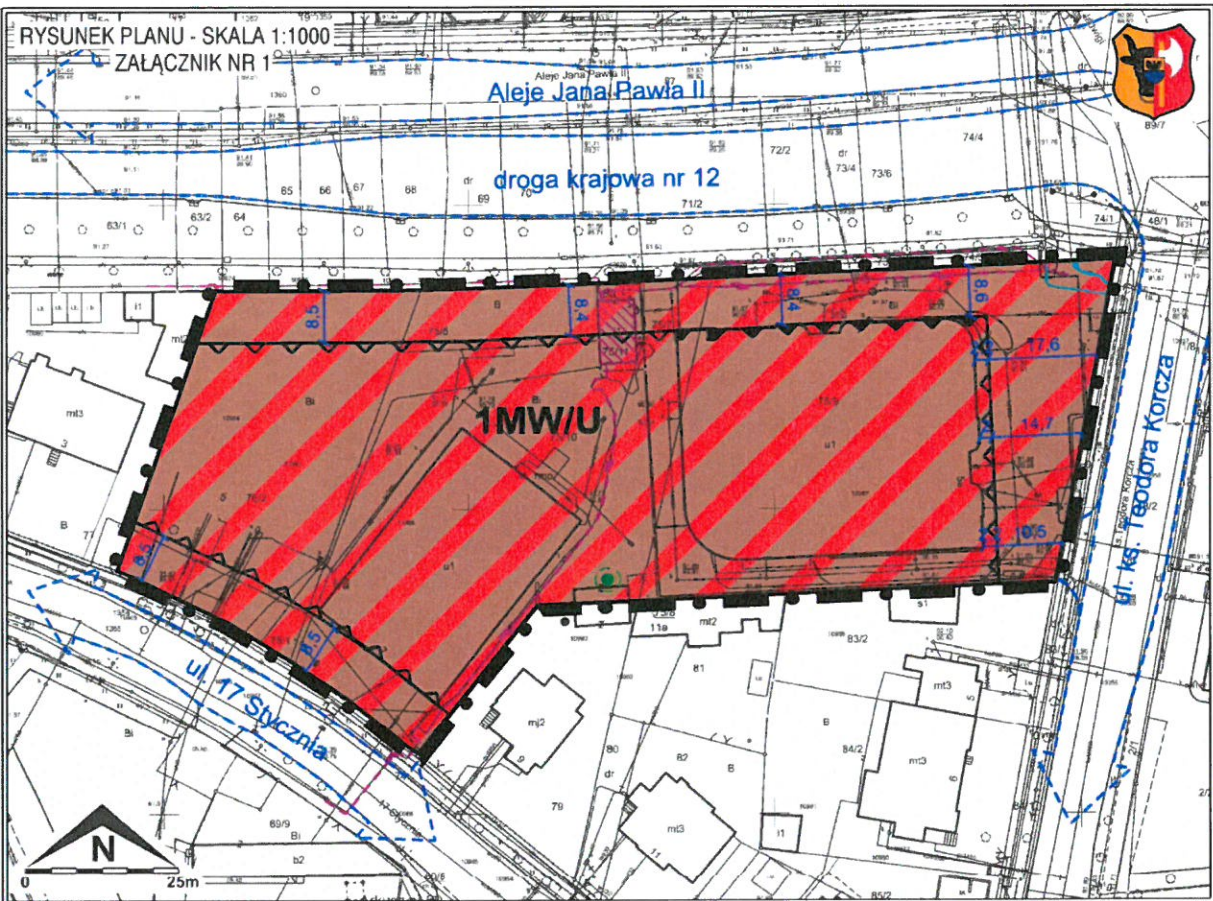
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna


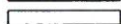
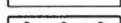
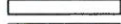
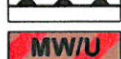
  
**Adam Kośmider**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ALEJE JANA PAWŁA II, ULIC: KS. TEODORA KORCZA I 17 STYCZNIA W LESZNE




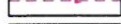



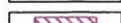
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/385/2020 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2020 R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. .... Z DNIA ..... 2020 R.)



## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obowiązująca linia zabudowy
-  teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  kierunek powiązania komunikacyjnego
-  elektroenergetyczne linie kablowe wysokiego napięcia
-  elektroenergetyczne linie kablowe średniego napięcia
-  istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy DN 500
-  istniejący rurociąg wodociągowy o średnicy DN 110
-  wymiar charakterystycznej odległości
-  istniejąca stacja transformatorowa
-  istniejące drzewo

Uwaga - obszar planu znajduje się w całości w granicach:  
 1. Założeń urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z 20.08.1985 r.  
 2. Strefy "W" ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszna  
 3. Strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLVII/646/2018 RADY MIEJSKIEJ  
LESZNA Z DNIA 26 KWIEŚNIA 2018 R.



PODKLAD:  
Licencja nr GD.6642.918.2019\_3063\_P

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

Adam Koźmiński



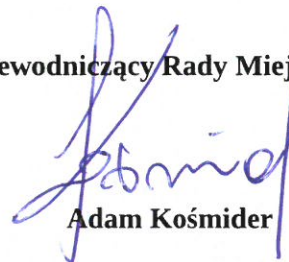
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/385/2020  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA  
z dnia 29 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

**Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie, nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.**

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Leszna



Adam Kośmider

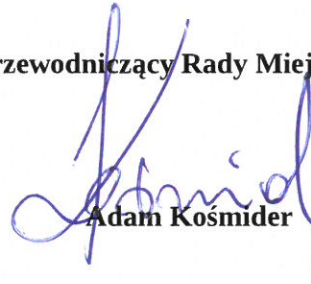
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/385/2020  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA  
z dnia 29 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

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

Do wyłożonego, w dniach od 9 lipca 2020 roku do 3 sierpnia 2020 roku, do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

**Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Leszna**



**Adam Kośmider**

**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY NR XXIX/385/2020  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 29 października 2020 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie sporządzony został na podstawie uchwały Nr VII/91/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tego obszaru, z uwzględnieniem składanych wniosków oraz w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.
3. Projektem planu objęto obszar ograniczony m. in. Alejami Jana Pawła II i ulicami ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia, o powierzchni ok. 0,85 ha.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
7. Ze względu na niewystępowanie lub brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 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, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystyki obiektów budowlanych.

### Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w ramach zabudowy śródmiejskiej Leszna i ograniczonego m. in. Alejami Jana Pawła II i ulicami ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia, Rada Miejska Leszna przystąpiła uchwałą Nr VII/91/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie. Następnie, Prezydent Leszna obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski, jak również zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Procedurę nad przedmiotowym projektem planu miejscowego wszczęto w wyniku złożonego wniosku o zmianę zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIX/310/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 czerwca 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie. Do projektu planu wpłynęło 17 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających, wszystkie zostały przeanalizowane przed etapem projektowym. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Na etapie projektowym wpłynął nowy wniosek uzupełniający pismo o zmianę zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu z 2012 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenie terenu nie wymagało zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 1 lipca 2020 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 9 lipca 2020 r. do 3 sierpnia 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Leszna. W dniu 29 lipca 2020 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszna.

### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonym terenie oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań, wskazanie terenu jako objętego ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez uzgodnienie projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań, wskazanie terenu jako objętego ochroną akustyczną, wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta), a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej w granicach zwartej układu funkcjonalno-przestrzennego miasta;

- **prawo własności:**

poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania prezydent miasta uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenu pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, w ramach obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenie już zainwestowanym, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg oraz innych terenów zabudowanych.

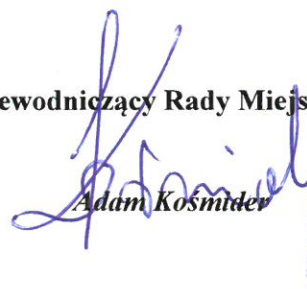
#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zostało uchwalone w 2018 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była opracowana w 2018 r. i przyjęta uchwałą 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. Sporządzany projekt planu miejscowego jest zgodny z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, która wykazała zgodność studium z obowiązującymi przepisami.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W planie nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowią koszt dla gminy. Biorąc pod uwagę zmianę przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu umożliwiające rozszerzenie działań inwestycyjno-budowlanych w ramach zwartego układu funkcjonalnego miasta oraz potencjalne wpływy związane z podatkami od zainwestowanych nieruchomości na podstawie ustaleń planu, należy stwierdzić, że wpływ na budżet miasta będzie pozytywny.

**Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Leszna**



Adam Kosmider