

## UCHWAŁA NR XXXII/429/2020

### RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie.**

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

#### § 1

1. W związku z uchwałą Nr XIII/178/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie 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 Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie** 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 Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 1000 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;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

#### § 2

Ileokroć 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) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 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) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem UC/U;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem US/U.

### § 4

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - c) lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych,
  - d) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) naziemnych garaży jednokondygnacyjnych,
  - b) przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych,
  - c) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

### § 5

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

- 1) zachowanie i ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności ich wycinki nakaz wprowadzania nowych drzew w granicach danego terenu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 3) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 4) zakaz składowania materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 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, ustala się ochronę części budynku wraz z elementami konstrukcyjnymi wskazanymi na rysunku planu na terenie US/U poprzez:**

- 1) zakaz nadbudowy;
- 2) zachowanie bryły architektonicznej oraz rozwiązań konstrukcyjnych;
- 3) zachowanie kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych na elewacjach.

### § 7

**W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.**

## § 8

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

- 1) lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub budynków usługowych;
- 2) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garażu wielokondygnacyjnego,
  - b) ogródków gastronomicznych,
  - c) wiat;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 7% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – nie większą niż 15 m,
  - b) dla wiat – nie większą niż 4 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,8, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 15000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) dostęp do Alei Jana Pawła II, zlokalizowanej poza planem.

## § 9

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

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych lub obiektów usługowych;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku;
- 3) lokalizację budynku, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) wysunięcia przed te linie kondygnacji podziemnych,
  - b) zachowania wysuniętych poza te linie części budynku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ogródków gastronomicznych,
  - b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
  - c) wiat rowerowych;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla części budynku wskazanej na rysunku planu jako chroniona planem miejscowym – nie większą niż 10 m, z uwzględnieniem § 6,

- b) dla rozbudowywanej części budynku niewskazanej na rysunku planu jako chroniona planem miejscowym – nie większą niż 3,5 m,
- c) dla wiat rowerowych – nie większą niż 3 m;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 10000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°, z uwzględnieniem § 6;
- 11) dostęp do Alei Jana Pawła II lub ul. Zygmunta Starego, zlokalizowanych poza planem.

## § 10

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.

## § 11

**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.

## § 12

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 3) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych.

## § 13

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez Aleje Jana Pawła II, ul. Zygmunta Starego oraz ul. Parkową;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 33 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. a;
- 3) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

- 5) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 6) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 2-4.

#### **§ 14**

**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 pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych lub bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5;
- 7) lokalizację linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

#### **§ 15**

**W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów 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**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ALEI JANA PAWŁA II, ULIC: ZYGMUNTA STAREGO, PARKOWEJ I OSIEDLA JÓZEFA SUŁKOWSKIEGO W LESZNE

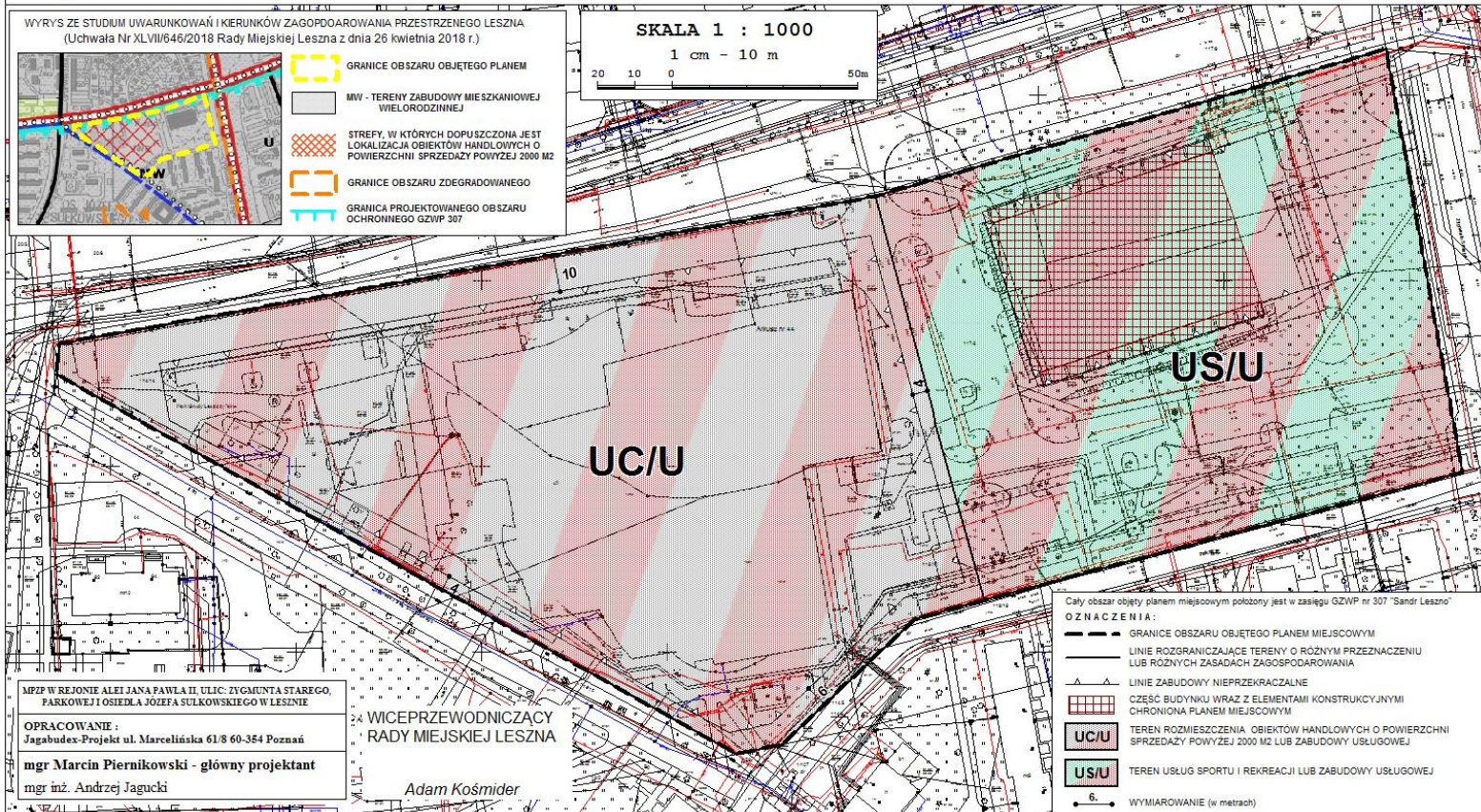
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/429/2020 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 29 GRUDNIA 2020 R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ ..... Z DNIA ..... R.)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA  
(Uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.)



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ
- STREFY, W KTÓRYCH DOPUSZCZONA JEST LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>
- GRANICE OBSZARU ZDEGRADOWANEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP 307

**SKALA 1 : 1000**  
1 cm - 10 m



MPZP W REJONIE ALEI JANA PAWŁA II, ULIC: ZYGMUNTA STAREGO,  
PARKOWEJ I OSIEDLA JÓZEFA SUŁKOWSKIEGO W LESZNE

OPRACOWANIE:  
Jagabudex-Projekt ul. Marcelińska 61/8 60-354 Poznań

mgr Marcin Piernikowski - główny projektant

mgr inż. Andrzej Jagucki

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

Adam Kośmider

Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu GZWP nr 307 "Sandri Leszno"

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- CZĘŚĆ BUDYNKU WRAZ Z ELEMENTAMI KONSTRUKCYJNYMI CHRONIONA PLANEM MIEJSCOWYM
- TEREN ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup> LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 6 - WYMIAROWANIE (w metrach)

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa  
Sułkowskiego w Lesznie**

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:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie została wniesiona jedna uwaga, która dotyczyła zmniejszenia normatywu parkingowego z 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych na 1 stanowisko na każde rozpoczęte 33 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych.

Uwaga została w całości uwzględniona przez Prezydenta Miasta Leszna.

**WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Adam Kośmider*

**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:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Miasta Leszna, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Miasto nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

**WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Adam Kośmider*



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/429/2020  
Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 grudnia 2020 r.

### **Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Miejska Leszna na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz 293 ze zm.)  
przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej  
do uchwały.**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXII/429/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**  
**z dnia 29 grudnia 2020r.**

**w sprawie** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią w centralnej części Leszna.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XIII/178/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązującej dotąd zmiany części planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna dotycząca jednostki strukturalnej D2 ZP,US położonej pomiędzy ulicami Estkowskiego, Parkowa, Sułkowskiego i Aleją Konstytucji 3 Maja w Lesznie (Dz. Urz. Woj. Lesz. z dnia 7 lipca 1997 r. Nr 15, poz. 66) oraz fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ul. Ogrody w Lesznie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 20 marca 2012 r. poz. 1455).

Sporządzenie nowego planu miejscowego wynika z wniosku Zarządu CH Manhattan Sp. z o.o. o zmianę obowiązującego planu miejscowego w celu poszerzenia możliwości inwestycyjnych. Potrzeby rozwojowe tego rejonu miasta, związane z rozwojem zabudowy usługowej, wymagały zatem weryfikacji zapisów planistycznych, między innymi w zakresie funkcji, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Nowe ustalenia mają poprawić możliwości prawidłowego wykorzystania tego terenu.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach

określa przedmiotowy obszar jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej m.in. funkcji usługowej oraz sportu i rekreacji. W części zachodniej terenu MW wyznaczono dodatkowo strefę, w której dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu jest teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej (UC/U) oraz teren usług sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej (US/U), co stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania tej części miasta i poszerzenia możliwości rozwoju o funkcję usługową.

Z uwagi na fakt, że cały teren US/U jest własnością Miasta Leszna, a teren UC/U należy do jednego właściciela, w planie uznano za bezzasadne ustalanie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zachowanie i ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności ich wycinki nakaz wprowadzania nowych drzew w granicach danego terenu, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach, odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej,

z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw*).

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 planem położony jest poza terenami górniczymi oraz narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

- 3) Biorąc pod uwagę wartości historyczne i architektoniczne hali widowiskowo-sportowej Trapez im. Z. Białasa, uwzględniając wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym dóbr kultury współczesnej, w planie ustalono ochronę tego obiektu poprzez: zakaz jego nadbudowy, zachowanie bryły architektonicznej i rozwiązań konstrukcyjnych oraz zachowanie kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych na elewacjach.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych oraz zasady projektowania uniwersalnego uwzględniono przede wszystkim poprzez nakaz wyznaczenia co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.
- 5) Teren objęty planem jest częściowo własnością miasta, a częściowo własnością prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez utrzymanie i kontynuację istniejącego zagospodarowania oraz umożliwienie rozwoju funkcji usługowej, o co wnioskowali właściciele działek.
- 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.

- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.
- 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 zabudowy i zagospodarowania terenów, nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
- 9) Podczas prac projektowych 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 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.
- 11) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę analizowany fragment miasta. Ponadto obszar opracowania jest w całości zainwestowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie wniosków o zmianę planu, jak i wniosków zgłaszanych podczas procedury

sporządzania planu, w taki sposób aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie stały w kolizji z otaczającą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy nie wprowadza żadnych nowych terenów pod zabudowę. Dopuszcza jedynie uzupełnienie istniejącej struktury o funkcje usługowe, w istniejącej w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, uwzględniając przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zapewnia przez to również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

Należy również podkreślić, że obowiązująca dotąd na tym terenie zmiana części planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna dotycząca jednostki strukturalnej D2 ZP,US położonej pomiędzy ulicami Estkowskiego, Parkowa, Sułkowskiego i Aleją Konstytucji 3 Maja w Lesznie (Dz. Urz. Woj. Lesz. z dnia 7 lipca 1997 r. Nr 15, poz. 66), znalazła się w wykazie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które, ze względu na brak zgodności z wymogami art. 15 lub art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w całości lub w części wymagają sukcesywnej aktualizacji. Wyżej wymieniony wykaz stanowi załącznik nr 1 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.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w żaden sposób na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała zerowy wynik finansowy przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie planu miejscowego.

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 prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 30 października 2020 r. wpłynęło jedno pismo z jedną uwagą do projektu planu dotyczącą nieznacznego zmniejszenia normatywu parkingowego dla powierzchni sprzedaży obiektów handlowych. Prezydent Miasta Leszna rozstrzygnął o uwzględnieniu tej uwagi. Pozytywne rozpatrzenie uwagi nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Ponadto należy wytłumaczyć, że załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zamieszczenie w zbiorze rysunku dokumentu w postaci rastra z nadaną georeferencją będzie informowało o przeznaczeniu potencjalnego terenu inwestycyjnego oraz jego otoczenia, co w powiązaniu z odwołaniem do treści dokumentu (przez łącze internetowe), pozwoli uzupełnić krajową infrastrukturę informacji przestrzennej o zbiory danych niezbędne w szeregu procesów zarządczych i rozwojowych.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: Zygmunta Starego, Parkowej i Osiedla Józefa Sułkowskiego w Lesznie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

**WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Adam Kośmider*