

**UCHWAŁA NR XXXV/449/2021  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:  
Henrykowskiej i Dożynkowej 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 uchwała, co następuje:**

**§ 1**

1. W związku z uchwałą Nr VI/80/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej 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.) **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej 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 ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 2**

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego;
- 4) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
- 5) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć grupy od 2 do 8 stanowisk postojowych dla samochodów, gdzie każda grupa przedzielona jest nie mniej niż 20 m<sup>2</sup> powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami lub krzewami o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 6) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;

- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 8) **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;
- 9) **układzie kalenicowym** – należy przez to rozumieć lokalizację budynków, w której najwyższa część dachu utworzona na przecięciu połaci dachowych jest równoległa do linii rozgraniczającej z terenem drogi.

### § 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW i 2MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U i 7U;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczony symbolem UO;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;
- 7) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 8) teren infrastruktury technicznej – wodociągowej, oznaczony symbolem W;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone symbolami: 1K, 2K i 3K;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E i 3E;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D i 17KD-D;
- 12) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami: 1kx, 2kx, 3kx, 4kx, 5kx i 6kx;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW;
- 14) teren kolei, oznaczony symbolem – kk.

### § 4

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
    - wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
    - wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
    - wysunięcia przed te linie kondygnacji podziemnych,
    - wycofania nie więcej niż 25% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
    - sytuowania stacji transformatorowych poza tymi liniami;
  - b) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych i wiat w odległości nie mniejszej niż 5 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

- c) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref ogrodów oraz stref zieleni izolacyjnej, wskazanych na rysunku planu,
  - d) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 20° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety:
    - czerwonej lub brązowej na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i US,
    - czarnej lub grafitowej na terenach: 8MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN;
- 2) dopuszcza się:
- a) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn oraz dla wiat,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - c) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 3) zakazuje się:
- a) na terenach MN i MW:
    - lokalizacji budynków pomocniczych lub wiat wykonanych z blachy,
    - stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego,
  - b) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych na terenach US i UO,
  - d) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 3 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

## § 5

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

- 1) nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 3) lokalizację ogrodów w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) zakaz lokalizacji wiat garażowych,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów oraz dojazdów;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjnej, w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
  - a) nasadzenia drzew i krzewów,
  - b) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc postojowych oraz dojazdów;
- 5) na terenie 3KD-L zachowanie rowu melioracyjnego jako otwartego, z dopuszczeniem lokalizacji przepustów;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) na terenie UO, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) na terenie ZD, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - e) w przypadku lokalizacji na terenach: 3U, 4U, 5U, 6U lub 7U:

- szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 7) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
  - 8) zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
  - 9) 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. 3 AZP 65-24/10, Leszno st. 9 AZP 64-24/11, Leszno st. 8 AZP 65-24/12, Leszno st. 23 AZP 64-24/42, Leszno st. 24 AZP 64-24/43, Leszno st. 24 AZP 64-24/44, Leszno st. 29 AZP 64-24/48, Leszno st. 45 AZP 65-24/44 i Leszno st. 46 AZP 65-24/45;
- 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:**

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych dróg publicznych, a także ciągów pieszych na terenach kx, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną, w tym szpalerami drzew, wskazanymi na rysunku planu;
- 3) zagospodarowanie zieleni urządzonej na terenach ZP, zgodnie z § 14 i § 15.

## § 8

### **W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN ustala się:**

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej,
  - b) na terenie 1MN:
    - zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
    - zachowania i przebudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej,
    - zachowania istniejącej geometrii dachu, w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków,
    - korekty granic istniejących działek budowlanych, służące poprawie ich warunków zagospodarowania,

- c) na terenach 22MN i 27MN korekty granic istniejących działek, służące poprawie ich warunków zagospodarowania;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,75;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, a na terenach: 7MN, 21MN, 23MN, 24MN, 26MN i 28MN nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy:
  - a) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 9MN dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°,
  - b) na terenach: 8MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 25°,
  - c) na terenach: 10MN, 12MN, 13MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN o nachyleniu połaci do 12°;
- 9) dla budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 20° układ kalenicowy wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 26 pkt 2.

## § 9

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się:**

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) usług w parterach lub w kondygnacji podziemnej budynków,
  - b) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów wyłącznie jako parkingów w zieleni,
  - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - d) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) garaży naziemnych, w tym w parterach budynków,
  - b) wiat garażowych dla samochodów;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne, przy czym nie większą niż 12 m,
  - b) dla budynków infrastruktury technicznej nie większą niż 2,5 m,
  - c) dla wiat nie większą niż 4 m;

- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojścia i dojazdu od 0,1 do 1,5;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojścia i dojazdu;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez dojazdy, z zastrzeżeniem § 26 pkt 2.

## § 10

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach 1U i 2U zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali;
- 4) powierzchnię zabudowy:
  - a) na terenach: 1U, 2U, 3U i 7U nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach 4U i 6U nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny:
  - a) na terenach: 1U, 2U, 3U i 7U nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenach 4U i 6U nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
  - b) dla budowli nie większą niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach: 1U, 2U, 3U i 7U od 0,03 do 1,2,
  - b) na terenach 4U i 6U od 0,05 do 0,6;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej:
  - a) na terenie 1U nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2U nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach: 3U, 4U, 6U i 7U nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 26 pkt 2.

## § 11

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenie oznaczonym symbolem 5U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych o funkcji: sakralnej, kultury, opieki społecznej, oświaty lub opieki zdrowotnej;

- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż wymieniona w pkt 1, o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej każdego budynku,
  - b) lokalizacji wiat,
  - c) w przypadku realizacji kościoła, lokalizacji budynków towarzyszących, mieszczących lokale mieszkalne, biurowe, gastronomiczne lub sale katechetyczne,
  - d) lokalizacji jednego pomnika;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla kościoła nie większą niż 25 m, przy czym dla wieży lub dzwonnicy do 35 m,
  - b) dla budynków innych niż kościoły – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 m,
  - c) dla budowli nie większą niż 5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,02 do 1,6;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 12

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

- 1) lokalizację budynków o funkcji oświatowej;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wydzielenia lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż oświatowa, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 15% powierzchni całkowitej jednego budynku,
  - b) lokalizacji sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - c) lokalizacji wiat dla rowerów,
  - d) dla boisk i budowli sportowych przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych,
  - e) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
  - f) lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów w zieleni,
  - g) lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych,
  - h) lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,03 do 1,0, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem § 26 pkt 2.

### § 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) w budynkach sportowo-rekreacyjnych lokali usługowych pełniących funkcję towarzyszącą, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej danego budynku,
  - b) budynku o funkcji gastronomicznej,
  - c) ogródków gastronomicznych,
  - d) dla boisk i budowli sportowych przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych,
  - e) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
  - f) wiat,
  - g) naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów w zieleni,
  - h) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - i) zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
  - j) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,0;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 8000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) dowolną geometrię dachu;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

### § 14

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania,** na terenie oznaczonym symbolem 1ZP ustala się:

- 1) lokalizację skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) oświetlenia;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni terenu;
- 4) dostęp do przyległych dróg publicznych.

### § 15

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania,** na terenie oznaczonym symbolem 2ZP ustala się:

- 1) lokalizację dowolnych form zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli sportowych, w tym boisk,



- b) urządzeń rekreacji plenerowej, w tym placów zabaw,
  - c) urządzeń związanych z organizacją parku,
  - d) zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
  - e) jednego pomnika,
  - f) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - g) oświetlenia;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 65% powierzchni terenu;
  - 4) wysokość budowli nie większą niż 3 m, a w przypadku pomnika nie większą niż 10 m od poziomu terenu;
  - 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów oraz dojazdów;
  - 6) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 16

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

- 1) lokalizację ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) na każdej działce w ogrodzie działkowym jednej altany albo jednego budynku gospodarczego,
  - b) jednego budynku administracyjno-socjalnego,
  - c) ciągów pieszych i rowerowych,
  - d) zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
  - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 300 m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 7 m;
- 6) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 17

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

- 1) lokalizację ujęcia wody;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni terenu;
- 4) wysokość budowli nie większą niż 10 m;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne.

## § 18

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1K, 2K i 3K ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) na terenie 1K składowiska śniegu,
  - b) na terenie 2K zbiornika retencyjnego,

- c) na terenie 3K kolektora kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) na terenie 1K jednego budynku,
  - b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie 1K:
  - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,1,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni danego terenu;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 19

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1E, 2E i 3E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych.

## § 20

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D i 17KD-D ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) dla terenów KD-Z – drogi klasy zbiorczej,
  - b) dla terenów KD-L – drogi klasy lokalnej,
  - c) dla terenów KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenach KD-Z lokalizację:
  - a) ścieżki rowerowej lub pieszko-rowerowej,
  - b) chodników po obu stronach jezdni;
- 4) na terenach KD-L lokalizację chodników po obu stronach jezdni;
- 5) na terenach KD-D lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika;
- 6) na terenach KD-Z i KD-L dopuszczenie:
  - a) rezygnacji z chodnika:
    - na granicy z terenem 2ZP,
    - w przypadku lokalizacji poza terenem drogi, w jej bezpośrednim sąsiedztwie ogólnodostępnego dojścia, ciągu pieszego lub pieszko-rowerowego,

- b) zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 7) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 21

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację chodnika;
- 3) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji ścieżki rowerowej,
  - b) zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową,
  - c) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacji oświetlenia;
- 4) szerokość:
  - a) chodnika nie mniejszą niż 2 m,
  - b) ścieżki rowerowej nie mniejszą niż 2 m,
  - c) ścieżki pieszo-rowerowej nie mniejszą niż 3 m;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 4, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania;
- 6) zakaz lokalizacji jezdni i stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 22

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) szerokość:
  - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m,
  - c) chodnika nie mniejszą niż 1,5 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 3, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, a w przypadku jezdni i pieszo-jezdni również z uwagi na uspokojenie ruchu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 23

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

- 1) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej lub drogowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 24

**1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:**

- 1) zagospodarowanie terenu strefy ochrony pośredniej oraz terenów ochrony bezpośredniej studni głębinowych ujęcia wody Zaborowo, których granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) 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.**

## § 25

**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, ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej:
  - a) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 25MN i 27MN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 7MN, 21MN, 23MN, 24MN, 26MN, 28MN, 1MW i 2MW nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach: 3U, 4U, 6U i 7U nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie 1U nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach 5U i 2U nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenie US nie mniejszą niż 8000 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenie UO nie mniejszą niż 20000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) na terenach MN nie mniejszą niż 20 m,
  - b) na terenach: 1U, 2U i 5U nie mniejszą niż 30 m;
  - c) na terenach: 1MW, 2MW, US, 3U, 4U, 6U i 7U nie mniejszą niż 50 m,
  - d) na terenie UO nie mniejszą niż 200 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

## § 26

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

- 1) na terenach: ZP, W, 2K, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW i kx zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz bezpośredniego dostępu dla samochodów terenów: MN, MW, UO i 6U do terenów KD-Z;
- 3) na obszarze pozostającym w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Strzyżewice koło Leszna, obejmującym cały obszar planu, uwzględnienie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów naturalnych i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego;

- 4) w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska Strzyżewice koło Leszna, zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: 1KD-Z, 1KD-L, 3KD-L, 1U, 2U, 2KDW i W ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, w tym odległości od krawędzi toru;
- 6) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu: magistrali wodociągowej, kolektora kanalizacji deszczowej oraz kolektorów kanalizacji ogólnospławnej;
- 7) zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń drzew w strefach ograniczeń o szerokości 10 m tj. po 5 m od skrajnej krawędzi kolektorów kanalizacji ogólnospławnej i kanalizacji deszczowej oraz w strefie o szerokości 4 m tj. po 2 m od skrajnej krawędzi magistrali wodociągowej, wskazanych na rysunku planu;
- 8) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta oraz inwestycji dopuszczonych planem;
- 10) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych, z wyjątkiem terenów: 1U, 2U i 3U;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 27

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ul. Henrykowską oraz ul. Dożynkową, z uwzględnieniem ograniczeń dla skrzyżowań dróg z terenem kolei;
- 2) na terenach dróg publicznych oraz na terenie kk dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. e-f,
  - b) 2 stanowiska na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - c) 5 stanowisk na każdym 100 uczniów w szkołach lub na każde 100 dzieci w żłobkach i przedszkolach,
  - d) 20 stanowisk na obiekt kultu religijnego lub obiekt pomocy społecznej,
  - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
  - f) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c-e,
  - g) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni ogrodów działkowych;
- 4) 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;
- 5) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 7) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 3-5, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 28

**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 bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 9;
- 8) lokalizację linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

## § 29

**W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się:**

- 1) na terenie US lokalizację urządzeń i budowli związanych z prowadzeniem: hodowli, wynajmu i ujeżdżania koni lub nauki jazdy konnej;
- 2) na terenie 5U lokalizację zieleni urządzonej.

## § 30

**W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, który oznaczono na rysunku planu symbolem kk.**

## § 31

**1. Na rysunku planu, na terenie kk wskazano granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.**

2. Dla terenów zamkniętych, o których mowa w ust. 1 nie ustalono stref ochronnych.

## § 32

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

## § 33

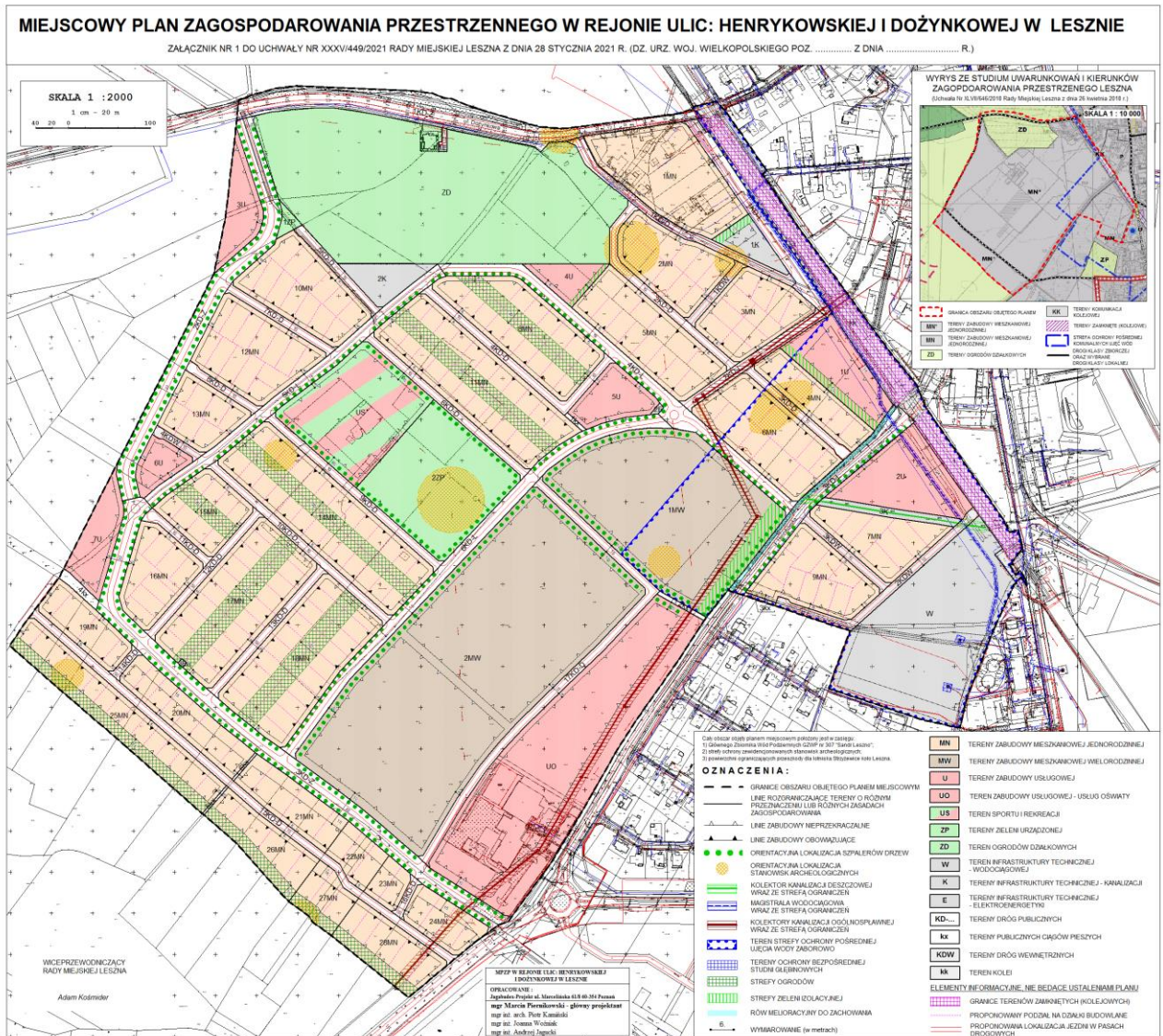
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

**§ 34**

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Adam Kośmider**



Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

Adam Kośmider



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej 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:

**§ 1**

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**1. Uwaga dotyczy** dopuszczenia możliwości podziału działki nr 12/4 na działki mniejsze – około 800 m<sup>2</sup>, zgodnie z załącznikiem graficznym.

**rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** W wyniku złożonych uwag wydzielono dwa nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące m.in. działki nr 12/4, 12/2 i 12/7, na których ustalono powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>. Wprowadzona zmiana pozwoleń na wtórny podział działki nr 12/4 prostopadle do drogi publicznej 15KD-D. Ze względu na fakt, że na załączniku graficznym do uwagi zaproponowano inny podział działki nr 12/4, uwagę należy uznać za uwzględnioną tylko w części.

**§ 2**

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**1. Uwaga dotyczy** zgody na wydzielenie z działek nr 12/2 i 12/7 działek budowlanych nie mniejszych niż 800 m<sup>2</sup>.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

**2. Uwaga dotyczy** korekty linii zabudowy na działkach nr 12/2 i 12/7.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

**3. Uwaga dotyczy** możliwości wtórnego podziału działki nr 12/7 na działki mniejsze niż 800 m<sup>2</sup> wyłącznie celem powiększenia działek sąsiadujących nr 12/2 i 12/4 (korekty granic istniejących działek, służących powiększeniu działek budowlanych).

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

### § 3

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne

1. **Uwaga dotyczy** zarzutu o braku w planie szczegółowych wytycznych dotyczących strefy ochrony wód i strefy archeologicznej oraz sprzeciwu wobec dopuszczeniu w planie budynków pomocniczych oraz podpiwniczenia, które w planie XLIII/454/2002 nie były dopuszczone.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Północno-wschodnia część przedmiotowego planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo. Występują tu również dwie studnie głębinowe, dla których wyznaczony został teren ochrony bezpośredniej. Biorąc powyższe pod uwagę, w planie (§ 24 ust. 1 pkt 1) ustalono zagospodarowanie terenu strefy ochrony pośredniej oraz terenów ochrony bezpośredniej studni głębinowych ujęcia wody Zaborowo, których granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu. Przepisy odrębne, o których mowa powyżej zawarte zostały w rozporządzeniu Dyrektora RZGW we Wrocławiu z 28 sierpnia 2006 r. (nr 07/2006), ze zmianami z dnia 19 września 2007 r. (nr 09/2007), z dnia 8 kwietnia 2011 r. (nr 3/2011), z dnia 19 czerwca 2012 r. (2/2012) i z dnia 22 sierpnia 2016 r. (nr 10/2016). Wyżej wymienione rozporządzenie na terenie strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych „Zaborowo” w Lesznie wprowadza szereg zakazów dotyczących zagospodarowania, których przepisywanie w ustaleniach planu miejscowego jest sprzeczne z zasadami prawodawstwa, a tym samym niedopuszczalne, o czym stanowi § 137 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”*.

Ze względu na występowanie w granicach planu licznych zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, plan wyznacza dla nich strefy ochrony oraz ustala w § 6 zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi tj. z art. 6 ust. 1 pkt. 3a *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami*.

Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszczono lokalizację budynków pomocniczych tj. budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, a na obszarze całego planu dopuszczono lokalizację kondygnacji podziemnych. Zgodnie z § 3 pkt 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, przez zabudowę jednorodziną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Zatem nie ma żadnych podstaw, aby w przedmiotowym planie ograniczać możliwość

realizacji na terenach MN budynków pomocniczych. Ponadto nie istnieją żadne przepisy odrębne, które zakazywałyby lub ograniczały na przedmiotowym obszarze realizację kondygnacji podziemnych.

Należy również zaznaczyć, że cytowany przez składającego uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno-Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 144, poz. 3907), powstał na podstawie zupełnie innych założeń i w innych ramach prawnych, dlatego też zawiera inne ustalenia, zakazy i ograniczenia, których nie można implementować do planów sporządzanych w sąsiedztwie.

W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

#### § 4

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**1. Uwaga dotyczy** zwiększenia dopuszczalnego terenu zabudowania dla obszaru 21MN i 24MN, poprzez zmniejszenie na terenie 21MN odległości między nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą nieruchomości do 6 m oraz ograniczenie na terenie 24MN strefy ogrodów do 10 m.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Wnioskowana zmiana dopuszczalnego obszaru, w którym można lokalizować przyszłą zabudowę nie ma żadnego uzasadnienia, gdyż zarówno nieprzekraczalne linie zabudowy, jak i strefy ogrodów na terenach 21MN i 24MN zostały wyznaczone w taki sposób, aby w obszarze możliwym do zabudowy można było zrealizować na działce budowlanej, w najmniej korzystnym przypadku, 360 m<sup>2</sup> powierzchni zajętej przez budynki. Przy czym w pozostałych ustaleniach planu ograniczono powierzchnię zabudowy jednego budynku mieszkalnego do 250 m<sup>2</sup>, zatem pozostaje jeszcze co najmniej 110 m<sup>2</sup> na ewentualny budynek pomocniczy. Niniejszą uwagę uznaje się zatem za bezzasadną.

**2. Uwaga dotyczy** umiejscowienia drogi 6KD-L w lokalizacji, w której nie tworzyłaby skrzyżowania z drogą 3KD-Z w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 8.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Droga klasy lokalnej 6KD-L oddziela tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) od części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Wyznaczona została w odległości 200 m od terenu szkoły (UO), czyli w odległości, w której ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna dopuszczają na terenach MN\* (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie zespołów willi miejskich. Zatem jej konkretny przebieg ma realne uzasadnienie. Istotny jest również fakt, że obecnie działka nr 8 jest niezabudowana i wzdłuż jej granic na drodze 3KD-Z zaplanowano szpaler drzew, który będzie ją odgradzał od uciążliwości tej ulicy. Dodatkowo nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 21MN, w ramach którego położona jest wnioskowana część działki nr 8, odsunięta została od linii rozgraniczającej drogi 3KD-Z o 15 m. W tej przestrzeni można również zrealizować nasadzenia zieleni wysokiej.

Ponadto należy podkreślić, że potencjalne przesunięcie skrzyżowania dróg 6KD-L i 3KD-Z zawsze będzie zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie czyjejś działki i wtedy nie znajdzie takiego uzasadnienia, jak w omawianym przypadku.

**3. Uwaga dotyczy** odsunięcie obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z bezpośredniego sąsiedztwa działki nr 8.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Należy podkreślić, że planowany teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW oddzielony został od wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) planowanymi drogami publicznymi (6KD-L i 3KD-Z). W przypadku działki nr 8 odległość przedmiotowej działki od terenu 2MW wynosi 22 m, zatem nie można uznać, że położona jest ona w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Ponadto w drodze 3KD-Z nakazano lokalizację podwójnego szpaleru drzew, który dodatkowo oddziela dwa typy zabudowy mieszkaniowej.

**4. Uwaga dotyczy** wyznaczenia w planie terenu, na którym miałyby się znajdować publiczny plac zabaw, boisko itp.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

**uzasadnienie:** W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, w centralnej części obszaru zaplanowano ponad 2-hektarowy teren zieleni urządzonej (2ZP), na którym dopuszczono m.in. lokalizację budowli sportowych, w tym boisk oraz urządzeń rekreacji plenerowej, w tym placów zabaw. Zatem przedmiotową uwagę uznaje się za uwzględnioną, bez potrzeby wprowadzania jakichkolwiek zmian do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

## § 5

**Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

**1. Uwaga dotyczy** konieczności całkowitej rezygnacji z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub odsunięcia od ul. Henrykowskiej terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Projekt planu miejscowego zakłada powstanie w rejonie ulic Henrykowskiej i Dożynkowej nowej dzielnicy mieszkaniowej Leszna. Bliskość istniejącej szkoły podstawowej i planowanego przedszkola oraz istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego przesądziła o tym, że grunty najbliższej szkoły tj. w promieniu 200 m od jej terenu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednak należy podkreślić, że mogą tu powstać wyłącznie budynki wielorodzinne typu „willa miejska” o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyższe niż 12 m oraz o powierzchni zabudowy jednego budynku nie większej niż 300 m<sup>2</sup>, zatem budynki, które gabarytami zbliżone będą do domów jednorodzinnych.

Sugestia zawarta w uwadze dotycząca odsunięcia od ul. Henrykowskiej terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne jest częściowo bezzasadna, gdyż planowany teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MW) graniczy od strony ul. Henrykowskiej z terenem zabudowy usługowej – usług oświaty (UO), przez co oddalony jest od ul. Henrykowskiej na odległość od 75 m do 135 m. Jedynie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW) przylega do ul. Henrykowskiej na odcinku 160 m. W związku z inną złożoną uwagą, w projekcie planu przesunięto natomiast nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 1MW poza strefę ograniczeń od kolektora kanalizacji ogólnospławnej oraz wprowadzono obowiązek nasadzeń szpaleru drzew od strony ul. Henrykowskiej. Ponadto na obszarze między przesuniętą nieprzekraczalną linią zabudowy a ul. Henrykowską ustalono strefę zieleni izolacyjnej.

**2. Uwaga dotyczy** kwestionowania zasadności przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną terenów 7MN i 9MN oraz obsługującej je drogi wewnętrznej 2KDW.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Właścicielem terenu na północ i na wschód od zabudowy mieszkaniowej przy ul. Źródlanej jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., które złożyło wniosek do planu o przeznaczenie części tego terenu na cele mieszkalno-usługowe. Ze względu na zgodność proponowanych funkcji z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz

możliwość dokończenia założenia urbanistycznego osiedla mieszkaniowego między ul. Rzemieślniczą a ul. Źródlaną, wniosek ten został uwzględniony przez Prezydenta w projekcie planu. Na tej podstawie wyznaczono dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (7MN i 9MN), teren zabudowy usługowej (2U) oraz obsługujące je drogi wewnętrzne (1KDW i 2KDW). Zaproponowany w planie sposób zagospodarowania nie narusza zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych „Zaborowo” ustalonych na mocy *rozporządzenia Dyrektora RZGW we Wrocławiu z 28 sierpnia 2006 r. (nr 07/2006)*, ze zmianami.

Należy podkreślić, że zaproponowany sposób zabudowy i zagospodarowania ww. obszaru w żaden sposób nie narusza zasad ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w tej części miasta, zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

## § 6

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne

**1. Uwaga dotyczy** zarzutu o nierzetelne i subiektywne sporządzenie Prognozy oddziaływania na środowisko oraz błędne wnioski, szczególnie dotyczące analizy wpływu nowej zabudowy wielorodzinnej na środowisko.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Prognoza oddziaływania na środowisko do przedmiotowego planu sporządzona została zgodnie z wymogami art. 51 ust. 2 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko*. Projekt planu miejscowego wraz z Prognozą został przekazany, zgodnie z ww. ustawą, do zaopiniowania m.in. przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Oba wymienione organy zaopiniowały pozytywnie Prognozę oddziaływania na środowisko. Ponadto składający uwagę sami cytują fragmenty Prognozy, które odnoszą się i uzasadniają ich tezy, zatem niezrozumiałe jest kwestionowanie zapisów Prognozy dotyczących wpływu ustaleń planu na klimat, powietrze, komfort akustyczny, czy zmianę stosunków gruntowo-wodnych. Biorąc powyższe pod uwagę, do Prognozy oddziaływania na środowisko nie wprowadzono żadnych zmian.

**2. Uwaga dotyczy** ograniczenia wysokości zabudowy wielorodzinnej do nie większej niż 10 m i trzech kondygnacji nadziemnych.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustalono bardzo szczegółowe parametry budynków. Przyjęto maksymalną wysokość budynków do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne oraz powierzchnię zabudowy nie większą niż 300 m<sup>2</sup> dla jednego budynku. Dzięki takim ograniczeniom na terenach MW mogą powstać jedynie budynki wielorodzinne typu „willa miejska”, które gabarytami zbliżone będą do budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Proponowane obniżenie wysokości budynków do 10 m, przy jednoczesnym pozostawieniu maksymalnie 3 kondygnacji jest niewystarczające, jeśli przyjąć wysokość attyki oraz dopuszczoną w planie funkcję usługową w parterze budynku. Ponadto należy podkreślić, że, zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, które w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadza podział budynków na grupy wysokości, budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie to budynki niskie (N).

**3. Uwaga dotyczy** przewidzenia na każdy lokal mieszkalny 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

**4. Uwaga dotyczy** zarzutu o niezaprojektowanie wyglądu i usytuowania działek tak, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na rysunku planu miejscowego wrysowano proponowany podział na działki budowlane. Jednak należy podkreślić, że jest to tylko i wyłącznie podział proponowany, gdyż ustalenia *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na podstawie której sporządza się każdy plan miejscowy, nie pozwalają na tak daleko idące ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. ustawą w planie miejscowym można tylko fakultatywnie określić minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, co zostało wykorzystane w ustaleniach planu, zarówno na terenach MN, jak również MW. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie nie mniejszym niż 1000 m<sup>2</sup> i nie widzi się potrzeby wskazywania przyszłego proponowanego podziału na działki, tak jak w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

**5. Uwaga dotyczy** usunięcia z projektu planu wyjazdu przy skrzyżowaniu z ul. Źródlaną i zrealizowania komunikacji w tym miejscu poprzez drogi dla pieszych i rowerzystów, a dla ruchu kołowego poprzez drogi zbiorcze 3KD-Z, 6KD-L i 4KD-L.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

**6. Uwaga dotyczy** wprowadzenia strefy buforowej na odcinku osiedla mieszkaniowego, w której powstałaby zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub tereny zieleni.

**rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Uwaga jest w zdecydowanej większości bezzasadna, gdyż istniejące osiedle mieszkaniowe po wschodniej stronie ul. Henrykowskiej, zlokalizowane między ulicami Rzemieślniczą i Źródlaną oddzielone jest od planowanego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MW) – po pierwsze ul. Henrykowską, po drugie terenem zabudowy usługowej – usług oświaty (UO), na którym istnieje szkoła podstawowa i planowane jest przedszkole. Biorąc powyższe pod uwagę, odległość istniejącego osiedla mieszkaniowego od planowanego terenu 2MW wynosi od 102 m do 160 m. Nie widzi się zatem zasadności, ani potrzeby ustalania dodatkowej „strefy buforowej”, o której napisano w uwadze. Jedynie na niewielkim 44-metrowym fragmencie kwartał istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowanej na północ od ul. Źródlanej, graniczy z planowanym terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW) tylko przez ul. Henrykowską, która ma szerokość aż 25 m. W związku ze złożoną uwagą, w projekcie planu przesunięto natomiast nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie 1MW poza strefę ograniczeń od kolektora kanalizacji ogólnospławnej oraz wprowadzono obowiązek nasadzenia szpaleru drzew od strony ul. Henrykowskiej. Ponadto na obszarze między przesuniętą nieprzekraczalną linią zabudowy a ul. Henrykowską ustalono strefę zieleni izolacyjnej. W związku z powyższym, uznaje się, że uwaga została częściowo uwzględniona.

**7. Uwaga dotyczy** umieszczenia szpalerów drzew i stref zieleni wzdłuż ul. Henrykowskiej i domów już wybudowanych.

**rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Należy podkreślić, że ul. Henrykowska w całości na odcinku graniczącym z istniejącym osiedlem mieszkaniowym, o którym mowa w uwadze, znajduje się poza granicami przedmiotowego planu miejscowego, dlatego ze względów formalno-prawnych niemożliwe jest wprowadzenie jakichkolwiek ustaleń dotyczących zagospodarowania ul. Henrykowskiej na tym odcinku w planie miejscowym. Jednakże, chcąc w jak największym stopniu uwzględnić złożoną uwagę, w projekcie planu wprowadzono obowiązek nasadzenia szpaleru drzew między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą na terenie 1MW, od strony



ul. Henrykowskiej. Ponadto na obszarze między nieprzekraczalną linią zabudowy a ul. Henrykowską ustalono strefę zieleni izolacyjnej. W związku z powyższym, uznaje się, że uwaga została częściowo uwzględniona.

**8. Uwaga dotyczy** zarzutu o dysproporcję pomiędzy obecnym projektem, który nie spełnia tak rygorystycznych warunków jak te ustalone planem XLIII/454/2002.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Uwaga nie dotyczy przedmiotowego planu. Należy ją potraktować jako wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 roku w sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno-Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 144, poz. 3907).

Ponadto, należy podkreślić, że cytowany przez składającego uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna, powstał na podstawie zupełnie innych założeń i w innych ramach prawnych, dlatego też zawiera inne ustalenia, zakazy i ograniczenia, których nie można implementować do planów sporządzanych w sąsiedztwie.

## § 7

**Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne

**1. Uwaga dotyczy** poszerzenia ul. Chabrowej (1KD-D), ale nie kosztem naszych działek (nr 1/11, 5/21 i 5/23), a kosztem terenu od strony ogrodów działkowych .

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

**2. Uwaga dotyczy** dopuszczenia na terenie 1MN dla naszych działek (nr 1/11 i 1/13) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, z jednoczesnym dopuszczeniem wjazdu od ul. Dożynkowej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** Podstawową zasadą, którą należy stosować przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* są wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Należy podkreślić, że w najbliższym sąsiedztwie działek nr 1/11 i 1/13 nie występuje ani zabudowa bliźniacza ani zabudowa szeregowa. Zatem dopuszczenie tego typu zabudowy byłoby naruszeniem ładu przestrzennego w omawianym fragmencie miasta

Leszna. Ponadto, zgodnie z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna z 2018 r. teren, na którym zlokalizowane są przedmiotowe działki oznaczony został symbolem MN\*, na którym ustalono kierunek przeznaczenia – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie wolno stojącej. W związku z powyższym, dopuszczenie na terenie 1MN zabudowy bliźniaczej lub szeregowej byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną miasta.

Ulica Dożynkowa została wskazana w Studium jako jedna z ulic podstawowego układu komunikacyjnego Leszna, a co za tym idzie w planie miejscowym ustalono dla niej klasę techniczną zbiorczą (KD-Z). Zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 9 ust. 1 pkt 5 *rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*, na drodze klasy Z (zbiorczej) należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Biorąc powyższe pod uwagę, w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego niepożądanym jest dopuszczanie nowych bezpośrednich zjazdów z ul. Dożynkowej na działki budowlane.

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:

**§ 1**

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

- 1) 1KD-Z, 2KD-Z i 3KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L i 6KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 3) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D i 17KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 4) 1kx, 2kx, 3kx, 4kx, 5kx i 6kx – tereny publicznych ciągów pieszych.

**§ 2**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych oraz publicznych dróg rowerowych 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, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

### § 3

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

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Adam Kośmider**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/449/2021

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 28 stycznia 2021 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne o obiekcie**

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXV/449/2021**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**  
**z dnia 28 stycznia 2021 r.**

**w sprawie** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej w Lesznie ma na celu racjonalne zaplanowanie nowej dzielnicy mieszkaniowej Leszna.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 78,8 ha i położony jest w południowej części miasta Leszna, pomiędzy ul. Dożynkową, linią kolejową nr 271 relacji Wrocław-Poznań i ul. Henrykowską.

Planem objęto w większości tereny niezainwestowane i niezabudowane, zajęte przez użytkowane pola uprawne. W kwartale ulic: Dożynkowej, Chabrowej i Kluczowej zlokalizowana jest natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, sąsiadująca od strony zachodniej przez ul. Chabrową z Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi „Bratek”. W rejonie skrzyżowania ulic Henrykowskiej i Rzemieślniczej usytuowana jest Szkoła Podstawowa nr 4 im. A. Mickiewicza wraz z salą gimnastyczną.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr VI/80/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej w Lesznie.

W części północno-wschodniej opracowania obowiązywał dotąd miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno-Zaborowo w rejonie ulic: Żłotniczej, Chopina i Henrykowskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 29 listopada 2002 r. Nr 144, poz. 3907), który przeznaczał tę część pod teren urządzeń zaopatrzenia w wodę. Zmiana części obowiązującego planu związana jest z optymalnym dopuszczeniem na tym terenie zabudowy mieszkalno-

usługowej (MN, U). Na pozostałym obszarze objętym niniejszą uchwałą nie obowiązywał dotąd żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach oznacza prawie cały obszar planu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN i MN\*), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, zieleni, sportu i rekreacji, a także komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodatkowo Studium dopuszcza na terenie MN\*, w zasięgu nie większym niż 200 m od granic terenu istniejącej szkoły, lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie zespołów willi miejskich. W północnej części wskazano natomiast teren ogrodów działkowych (ZD), z dopuszczeniem lokalizacji terenów komunikacji i infrastruktury technicznej. W Studium na obszarze opracowania wyznaczono również elementy podstawowego układu komunikacyjnego tj. drogi klasy zbiorczej.

Biorąc pod uwagę politykę przestrzenną miasta wyrażoną w Studium, przedmiotem ustaleń planu są przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej (MN), które pozwalają na wydzielenie prawie 290 działek budowlanych, z czego ponad 200 działek stanowi obecnie własność Miasta Leszna. W promieniu 200 m od terenu istniejącej szkoły podstawowej wyznaczono 2 tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie tzw. willi miejskich (MW), zajmujące ponad 12 ha i będące własnością Miasta. Docelowa, maksymalna chłonność (liczba nowych mieszkańców) nowej dzielnicy miasta oszacowana została na około 3200 osób.

W uzupełnieniu dla terenów mieszkaniowych, w planie wskazano również tereny przeznaczone na usługi (U). Wyznaczono je przede wszystkim w miejscach, które ze względów akustycznych (bliskość torów kolejowych oraz nowej drogi klasy zbiorczej) mogłyby nie zapewniać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych. Na terenie 5U przewiduje się natomiast lokalizację jedynie wybranych kategorii usług tzn. usług sakralnych, kulturalnych, oświatowych, opieki społecznej lub zdrowotnej. W przypadku lokalizacji kościoła zaplanowano tutaj dominantę urbanistyczną, pozwalającą zorientować się w przestrzeni nowej dzielnicy. W celu prawidłowego funkcjonowania nowego osiedla mieszkaniowego, w centrum całego założenia zaplanowano nowy teren zieleni urządzonej o powierzchni 2 ha oraz sąsiadujący z nim teren sportowo-rekreacyjny o powierzchni 1,7 ha, na którym zlokalizowane mogą zostać różnego rodzaju boiska sportowe, a do tego czasu będzie mogło nadal funkcjonować istniejące „ranczo”. Ponadto w planie usankcjonowano istniejące Rodzinne Ogrody Działkowe „Bratek”

(teren ZD), teren usług oświaty (UO), uwzględniając rozbudowę szkoły oraz budowę nowego przedszkola, a także teren ujęcia wody „Zaborowo” (teren W).

Dodatkowo, zgodnie z „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”, na terenie 1K przewidziano lokalizację składowiska śniegu, zaś na terenie 2K lokalizację zbiornika retencyjnego.

W celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowego osiedla mieszkaniowego, wytyczono również nowy układ komunikacyjny powiązany z istniejącymi drogami układu podstawowego miasta tj. z ul. Dożynkową oraz ul. Henrykowską. Podstawę stanowią tu drogi klasy zbiorczej oraz klasy lokalnej, które zaplanowane zostały również pod kątem umożliwienia obsługi nowej dzielnicy transportem publicznym, przez co zapewniono kształtowanie nowych struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Ponadto, w celu ułatwienia poruszania się pieszych i rowerzystów, zabezpieczono również niezbędne skróty do przyszłych przystanków autobusowych, wyznaczając tereny publicznych ciągów pieszych (kx).

Ustalenia planu stanowią uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w przedmiotowym fragmencie Leszna. Uwzględniono tym samym efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne, wynikające z możliwości wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz dostęp do infrastruktury drogowej.

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 poprzez: zaplanowanie wyłącznie zabudowy niskiej o ściśle sprecyzowanych kątach i kolorach dachów, ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość budynków, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych. Ponadto główne ciągi komunikacyjne zostały podkreślone szpalerami drzew, a w kwartałach zabudowy mieszkaniowej wskazano obligatoryjne strefy ogrodów. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez zaplanowanie, w większości, nowego układu



dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszych, mających obsługiwać nowe kwartały zabudowy.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. teren zieleni urządzonej 2ZP, zachowanie ogrodów działkowych na terenie ZD, nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych, strefy ogrodów na terenach MN, zachowanie wskazanego rowu melioracyjnego jako otwartego, 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 bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do kanalizacji ogólnospławnej, 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*) oraz kategorie terenów, dla których należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

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 (w tym publicznych ciągów pieszych),

umożliwiającego lokalizację chodników oraz poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.

- 5) Struktura własności na obszarze planu jest mało zróżnicowana. Ponad 75% gruntów stanowi własność Miasta, co stworzyło znacznie większe możliwości w kreowaniu przestrzeni publicznych i układu komunikacyjnego w granicach planu.
- 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 planie poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy, w tym uwzględnienie linii kolejowej relacji Wrocław – Poznań. Ponadto w planie, w zakresie celów publicznych służących interesowi ogółu mieszkańców: wyznaczono nowy, ponad 2-hektarowy teren zieleni urządzonej (ZZP), wyznaczono nowy układ komunikacyjny, umożliwiający obsługę transportem publicznym, umożliwiono rozbudowę szkoły oraz budowę nowego przedszkola na terenie UO. Zabezpieczono również funkcjonowanie istniejących magistralnych sieci infrastruktury technicznej, uwzględniono wytyczne „Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”, przewidując lokalizację składowiska śniegu oraz zbiornika retencyjnego. Dodatkowo ustalono również ochronę i właściwe zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, który stanowi zasobny zbiornik wód podziemnych dla zaopatrzenia w wodę Leszna. Interes publiczny zabezpieczony został także poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Zaborowo.
- 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 deszczowego i kolektora kanalizacji ogólnospławnej. W planie uwzględniono również wytyczne „Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”. Wyznaczono także niezbędne dla zaopatrzenia w prąd zabudowy mieszkaniowej tereny pod nowe stacje transformatorowe. Ponadto pomniejszono, zgodnie z wytycznymi MPWiK, granice terenu ujęcia wody Zaborowo, optymalnie wydzielając docelowy teren W.

- 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 23 października 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.
- 11) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i planowanych wodociągów zlokalizowanych w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych.

Określając sposób przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne również podczas rozpatrywania wniosków zgłaszanych w trakcie procedury sporządzania planu. W ustalonym terminie zbierania wniosków, poza pismami od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, wpłynęło 6 pism z wnioskami od osób prywatnych lub spółek. Wnioski te dotyczyły głównie terenu w rejonie ulic Chabrowej

i Kluczowej. W trakcie opracowania projektu planu Prezydent uwzględnił przede wszystkim wnioski dotyczące umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 wpłynie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku w ciągu 10 lat funkcjonowania planu, w zależności od przyjętego wariantu od 1,5 mln zł (przy założeniu sprzedaży w ciągu 10 lat 60% gruntów komunalnych oraz zainwestowanie 50% terenów) do około 16 mln zł (przy założeniu sprzedaży 100% terenów komunalnych oraz zainwestowanie w 100% terenów). Zysk dla miasta wynikać będzie głównie z przychodu ze sprzedaży gruntów miejskich inwestorom. Mimo to realizacja ustaleń planu skutkować będzie również znaczącymi kosztami dla miasta wynikającymi przede wszystkim z: wykupu terenów pod drogi publiczne, budowy tych dróg oraz urządzeniem zieleni.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami 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 9 grudnia 2020 r. wpłynęło 7 pism, zawierających łącznie 21 uwag od osób fizycznych. Uwagi dotyczyły przede wszystkim likwidacji lub odsunięcia od ul. Henrykowskiej terenów zabudowy wielorodzinnej, zmiany przebiegu dróg publicznych oraz zmiany parametrów budynków lub działek budowlanych. Ważąc interesy

prywatne z interesem publicznym oraz mając na względzie podstawowe cele planu miejscowego, Prezydent Miasta Leszna uwzględnił 10 uwag, z czego 3 częściowo, jednocześnie nie uwzględniając pozostałych uwag. Ze względu na fakt, że zmiany wprowadzone w projekcie planu w wyniku uwzględnienia uwag dotyczyły przede wszystkim gruntów miejskich oraz, w przypadku wydzielonych nowych terenów 22MN i 27MN, nie wiązały się ze zmianą funkcji ani parametrów zabudowy, pozytywne rozpatrzenie części uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

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.

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.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Henrykowskiej i Dożynkowej w Lesznie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne dla rozwoju nowej dzielnicy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi funkcjami usługowymi, w sąsiedztwie istniejącej szkoły podstawowej i planowanych terenów rekreacyjnych w rejonie zbiornika Zaborowo.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Adam Kośmider**