

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2022
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części miasta.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXXIX/528/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązującej dotąd na tym obszarze zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, dotycząca terenu położonego w Lesznie, w rejonie ulic Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych (uchwała Nr XXII/248/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2000 r.).

Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest dopuszczenie możliwości budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV, co pozwoli to na poszerzenie obecnych możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowanie się do aktualnych potrzeb rozwojowych i związanego z nimi stale rosnącego zapotrzebowania na energię.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, która w kierunkach oznacza prawie cały przedmiotowy obszar, jako teren produkcyjno-usługowo-techniczny, z dopuszczeniem instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW oraz na części z dopuszczeniem instalacji produkujących energię cieplną lub elektryczną z biomasy. Studium wskazuje również w tym rejonie elementy podstawowego układu komunikacyjnego. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwa, z

dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (C/P), na którym funkcjonują obecnie obiekty należące do Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (P/U), na części których dopuszczono lokalizację instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a na terenie C/P dodatkowo instalacje produkujące energię ciepłą lub elektryczną z biomasy oraz uzupełniający teren zieleni urządzonej (ZP), a także obsługujące drogi publiczne i wewnętrzne. Ustalone przeznaczenie i zagospodarowanie stanowi kontynuację istniejącego, rozwijającego się cały czas w tej części miasta, zagospodarowania.

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 przez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez usankcjonowanie istniejących dróg, mających obsługiwać planowane tereny techniczno-produkcyjno-usługowe.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. 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 i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, 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 XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz

lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, w granicach którego 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) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obszary ani obiekty stanowiące elementy dziedzictwa kulturowego, zabytki, czy też dobra kultury współczesnej.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, 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) Większość terenu objętego planem jest własnością Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Lesznie. Znaczna część obszaru stanowi własność Miasta Leszna. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem funkcji techniczno-produkcyjno-usługowej ustalonej w obowiązującym dotąd planie miejscowym, zgodnie z zamierzeniami inwestorów obszaru opracowania. Ponadto zachowano istniejący układ dróg publicznych, umożliwiający racjonalną obsługę terenów inwestycyjnych oraz ich podział na mniejsze nieruchomości. W ten sposób zaplanowano dopełnienie zespołu zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej, wykorzystując walor położenia w sąsiedztwie dróg należących do podstawowego układu komunikacyjnego miasta oraz linii kolejowej, a także w znacznej odległości od większych osiedli mieszkaniowych.
- 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 nr 14 Łódź Kaliska-Tuplice. Ponadto w planie zachowano właściwe parametry dróg należących do podstawowego układu komunikacyjnego Leszna (ul. Wilkowickiej i ul. Spółdzielczej). Dodatkowo ustalono ochronę i właściwe zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, który stanowi zasobny zbiornik wód podziemnych dla zaopatrzenia w wodę Leszna.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano przede wszystkim poprzez umożliwienie dalszego rozwoju Elektrociepłowni Zatorze w ramach terenu C/P, w tym dopuszczenie budowy instalacji fotowoltaicznych lub produkujących gaz z biomasy, wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ponadto w planie dopuszczono roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakazano powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
- 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), obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie w dniu 7 lipca 2022 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) Ze względu na planowane przeznaczenie, nie zaistniała potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Ponadto teren opracowania uzbrojony jest w sieć wodociągową.

Ustalając docelowe funkcje oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Prezydent, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu zabezpieczają dalsze, właściwe funkcjonowanie i rozwój Elektrociepłowni Zatorze oraz istniejącego układu drogowego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne związane z dynamicznym rozwojem leszczyńskiej Strefy Przemysłowej VASA, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, słusznym z punktu widzenia zamierzeń inwestorów, jak i ogólnospołecznego wydaje się wyznaczenie w tej części Leszna przede wszystkim terenów o funkcji produkcyjno-usługowo-technicznej.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, w tym Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Lesznie. 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.

Plan miejscowy kontynuuje sposób przeznaczenia i zagospodarowania tej części miasta ustalony w obowiązującym dotąd planie miejscowym. Potencjalne inwestycje zlokalizowane zostaną w całości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Cały obszar charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz do sieci infrastruktury technicznej. Wybór lokalizacji uważa się za słuszny również ze względu na położenie w znacznej odległości od zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej, dla której zabudowa produkcyjno-usługowa mogłaby stanowić źródła różnego rodzaju uciążliwości.

Obowiązująca dotąd na przedmiotowym obszarze zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, dotycząca terenu położonego w Lesznie, w rejonie ulic Spółdzielczej, Wilkowskiej i terenów kolejowych, zatwierdzona uchwałą Nr XXII/248/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2000 r. znalazła się w wykazie planów miejscowych, które ze względu na brak zgodności z wymogami art. 15 lub art. 16

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w całości lub w części wymagają aktualizacji. Wykaz ten jest integralną częścią analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna i stanowi załącznik 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 może wpłynąć pozytywnie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie około 2,1 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Zysk dla Miasta wynikać może ze sprzedaży gruntów miejskich oraz ze wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowej nowych budynków. Z kolei koszty rodzic będzie z wykupu terenów pod cele publiczne, urządzenie i utrzymanie zieleni na terenie ZP, a także budowa drogi KD-D.

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

Obecnie projekt planu znajduje się na etapie wyłożenia do publicznego wglądu.

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: Spółdzielczej, Wilkowickiej i terenów kolejowych 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. Pozwoli na sformułowanie dla przedmiotowej części miasta Leszna szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, kontynuujących rozwoju zabudowy

techniczno-produkcyjno-usługowej, a także umożliwi budowę wybranych instalacji wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Prowadzić będzie zatem do poszerzenia obecnych możliwości zagospodarowania terenu oraz dostosowanie się do aktualnych potrzeb rozwojowych i związanego z nimi stale rosnącego zapotrzebowania na energię.

**I Z-CA PREZYDENTA
MIASTA LESZNA**

Adam Mytych

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

Sławomir Szczot