

Uchwała Nr LV/ /2022
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 28 lipca 2022 roku

w sprawie rozpatrzenia petycji.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 w związku z art. 2 i 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r., poz. 870) Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Miejska Leszna postanawia przychylić się do żądania zawartego w petycji o numerze OR.A.152.8.2021 z dnia 18 maja 2022 roku i petycji o numerze OR.A.152.10.2022 z dnia 23.05.2022 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości oznaczonej jako działki nr 12/54, 12/56, 12/117, 12/120 i 12/123 (ark. m. 125) położone w Lesznie przy ul. Tadeusza Rejtana.

§ 2

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej Leszna do poinformowania wnoszącego petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Uzasadnienie
do uchwały Nr LV/ /2022
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 28 lipca 2022 roku

w sprawie rozpatrzenia petycji.

W dniu 26 maja 2022 roku oraz 4 lipca 2022 roku do Rady Miejskiej Leszna wpłynęły petycje w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości oznaczonej jako działki nr 12/54, 12/56, 12/117, 12/120 i 12/123 (ark. m. 125) położone w Lesznie przy ul. Tadeusza Rejtana.

Na posiedzeniu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 20 lipca br. radni dyskutowali nad przedmiotem petycji, w posiedzeniu komisji uczestniczył jeden z autorów petycji. Autorzy wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości oznaczonej jako działki nr 12/54, 12/56, 12/117, 12/120 i 12/123 (ark. m. 125) położone w Lesznie przy ul. Tadeusza Rejtana.

Jednocześnie w toku dyskusji głos zabrał naczelnik Wydziału Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa, który przypomniał zebrany, iż sporządzenie albo zmiana planu miejscowego w każdym przypadku wymaga działania inicjującego i przeprowadzenia procedury wymaganej przepisami. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta (14 ust. 4 u.p.z.p.).

Do rozpatrywania wniosków o zmianę planów miejscowych nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: k.p.a.). Wniosek taki nie jest zatem wnioskiem w indywidualnej sprawie w rozumieniu k.p.a. Ma on jedynie charakter postulatyczny. Na podstawie złożonych wniosków o zmianę planów miejscowych, wójt, burmistrz lub prezydent miasta ocenia, czy należy przystąpić do sporządzenia planu miejscowego. Rozpatrzenie wniosku nie jest określone także żadnym terminem. Podkreślenia wymaga, że wniosek o uchwalenie lub zmianę planu miejscowego ma charakter swoistej propozycji. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta może uwzględnić wniosek, jednak nie ma takiego obowiązku i jest uprawniony do oceny zasadności złożonego wniosku. Jeśli uzna wniosek o zmianę planu za uzasadniony, to przygotowuje odpowiednie materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych (art. 14 ust. 5 u.p.z.p.). Następnie może przekazać wniosek do rady gminy, która posiada kompetencje do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Niezależnie od powyższego rada gminy może z własnej inicjatywy podjąć uchwałę o zmianie planu miejscowego (art. 14 ust. 4 u.p.z.p.).

Działania planistyczne na terenach zlokalizowanych w rejonie ul. Tadeusza Rejtana w Lesznie – działki nr ewid. 12/54, 12/56, 12/117, 12/120, 12/123 (ark. m. 125) są

wynikiem długofalowej polityki przestrzennej miasta Leszna. Już w połowie lat 70-tych XX w. teren ten został przewidziany pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w koncepcji osiedla mieszkaniowego Przylesie. Każdy kolejny później obowiązujący na tym terenie dokument planistyczny również utrzymywał ww. przeznaczenie tj.:

- plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzony uchwałą Nr X/47/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lesznie z dnia 22 kwietnia 1982 r.;
- plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej w Lesznie z dnia 7 września 1993 r.;
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzone uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. ze zmianami (uchwały Rady Miejskiej Leszna: Nr XXXVIII/476/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r., Nr XIX/215/2008 z dnia 21 lutego 2008 r., Nr XXXVII/447/2009 z dnia 26 listopada 2009 r., Nr XXXVIII/462/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r., Nr XXXVIII/463/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r., Nr VI/80/2011 z dnia 31 marca 2011 r. oraz Nr XLIV/573/2014 z dnia 4 listopada 2014 r.);
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzone uchwałą Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.;
- zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w części dotyczącej Osiedla Rejtana (całość) i Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie, zatwierdzona uchwałą Nr XXIV/267/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 października 2000 r.

oraz obecnie obowiązujące:

- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzona uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna, zatwierdzony uchwałą Nr XLIV/572/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 4 listopada 2014 r.

W trakcie procedur prowadzących do uchwalenia ww. aktów planistycznych zostały wypracowane ustalenia sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Podczas sporządzania projektu planu, wzięto pod uwagę dobro wspólne, jakim jest racjonalne zagospodarowanie całego miasta i dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także przeciwdziałanie procesom suburbanizacji. Rada Miejska Leszna uchwaliła plan miejscowy, przyjmując określone w nim zagospodarowanie terenu (25MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Uchwała wraz z wymaganymi załącznikami nie została zakwestionowana przez Wojewodę Wielkopolskiego, ani przez inne podmioty, uprawnione do zaskarżenia.

Efektom ww. procedury jest obowiązujący plan miejscowy, zawierający rozwiązania zgodne ze sztuką urbanistyczną, które stanowią niezbędny element prawidłowego funkcjonowania tego rejonu miasta.

Zgodnie z obowiązującą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego celem polityki przestrzennej miasta jest

wspieranie i kontrolowanie rozwoju przestrzennego. Powinien być to rozwój zrównoważony, a więc taki, który uwzględnia potrzeby środowiska przyrodniczego, ludności oraz gospodarki.

W studium wyznaczono obszar miasta Leszna o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju miasta sporządzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozę demograficzną, a także możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Określając podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej Leszna, uwzględniono wykonany wcześniej bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W wyniku powyższych analiz uznano, że ważne dla miasta jest wypełnianie zabudową terenów aktualnie niezabudowanych, ale posiadających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczające je pod zabudowę. Te właśnie obszary powinny być zagospodarowywane w pierwszej kolejności. Jednym z takich obszarów jest teren zlokalizowany w rejonie ul. Tadeusza Rejtana w Lesznie – działki nr ewid. 12/54, 12/56, 12/117, 12/120, 12/123 (ark. m. 125).

Projekty planu i studium zostały uzgodnione i zaopiniowane m.in. przez Zarząd Województwa Wielkopolskiego, Wojewodę Wielkopolskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Geologa Powiatowego i Wojewódzkiego, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, Nadleśnictwo Karczmą Borowa i Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej. Zarówno w trakcie procedury sporządzania projektu planu, jak i studium nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu.

W trakcie sporządzania obowiązujących dokumentów planistycznych zostały uwzględnione zapisy Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, w której wskazano konieczność prowadzenia konsekwentnej polityki przestrzennej w Polsce, pozwalającej zapobiec niekontrolowanej urbanizacji wywołującej koszty budowy dodatkowej infrastruktury nieuzasadnionej rachunkiem ekonomicznym (wydłużenie czasu dojazdu do centrum do miejsc pracy, edukacji, usług) i powodującej wysokie koszty rozproszonego rozwoju zabudowy. Przy takim nieracjonalnym sposobie zabudowy koszty budowy infrastruktury komunalnej są pokrywane przez wszystkich podatników, a nie jej bezpośrednich użytkowników. Taki sposób zabudowy jest sprzeczny z zasadą rozwoju zrównoważonego i sprawiedliwości społecznej. Promowanie taniego wybudowania domu na "taniej ziemi" de facto kosztuje całe społeczeństwo co najmniej dwukrotnie więcej niż w strefie o właściwej intensywności zabudowy z odpowiadającym jej uzbrojeniem.

Konsekwencją niewłaściwego planowania jest bardzo niska – ekonomiczna i społeczna – efektywność nakładów na infrastrukturę oraz nieopłacalność rozwoju i utrzymania transportu publicznego. Rozproszony model zabudowy sprzyja dalszemu wzrostowi liczby samochodów, zwiększając dodatkowo efekt cieplarniany, który coraz bardziej obciąża finansowo budżet, sektor gospodarczy i indywidualnych odbiorców energii. Bardzo niska efektywność ekonomiczna terenów zabudowy rozproszonej prowadzi do narastania deficytu w finansach publicznych, co w dalszej perspektywie powoduje, że gminny system finansowy nie jest w stanie finansować, irracjonalnych pod względem przestrzennym, ilościowych wymagań wobec infrastruktury. Nieodpowiednia polityka przestrzenna prowadzi do suburbanizacji, niszczącej wobec wartości przestrzeni oraz rozrzutnej ekonomicznie i społecznie,

a także wywołującej presję na tereny otwarte oraz destrukcję systemów ekologicznych miast.

Odnosząc się do zawartego w petycji zarzutu, że „wokół miasta Leszna znajduje się wiele terenów niezalesionych, zajmujących pola czy łąki (okolice Zaborowa czy Gronowa), które miasto może przeznaczyć na inwestycje” informuję, że zarówno Prezydent Miasta Leszna, jak i Rada Miejska Leszna posiadają kompetencje do wykonywania zadań z zakresu planowania przestrzennego jedynie w granicach administracyjnych miasta Leszna.

Koncentrując się jednak na terenach zlokalizowanych w granicach Leszna, brak dostępu do istniejących i planowanych dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, występowanie skomplikowanych warunków gruntowo-wodnych, w tym gęstej sieci rowów melioracyjnych oraz umożliwienie właściwego przewietrzania śródmieścia spowodowały, że zrezygnowano w większości z rozwoju miasta w kierunku południowo-zachodnim oraz częściowo północno-wschodnim, pozostawiając w tych rejonach Leszna tereny zieleni otwartej, wyłączone spod zabudowy kubaturowej. Tereny wyłączone spod zabudowy wskazano w studium w celu powstrzymania procesów suburbanizacji, a tym samym niekontrolowanej urbanizacji.

Obecnie obserwuje się znaczący popyt na nowe mieszkania w Lesznie powodujący wzrost zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Kontynuacja budowy osiedla wpłynie pozytywnie na rozwój miasta, przyciągnie nowych mieszkańców, miasto pozyska dodatkowe środki na inwestycje (w tym na dalszą sukcesywną realizację nowych terenów zieleni urządzonej), nie tylko jednorazowo z tytułu sprzedaży terenu, ale również poprzez wzrost wpływów z podatku od nieruchomości. Ponadto pozwoli nowym mieszkańcom na zamieszkanie w bardzo korzystnej lokalizacji, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zieleni, placówek oświatowych i handlowych, z dostępem do komunikacji miejskiej. Zabudowa terenu 25MW nie wymaga budowy nowych dróg dojazdowych i nowych sieci uzbrojenia terenu, co stanowi istotny czynnik ekonomiczny. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie optymalizuje w ten sposób cele społeczne, przyrodnicze i ekonomiczne, co prowadzi do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, na temat którego poświęcono wiele miejsca w treści petycji.

Obawy o skutki wycinki drzew na terenie leśnym graniczącym z osiedlem Leśna Osada są nieuzasadnione. Osiedle Rejtana od wschodniej i południowej strony graniczy bezpośrednio z olbrzymim kompleksem leśnym rozciągającym się od Osiecznej wzdłuż wschodniej granicy Leszna aż do Rydzyny i granicy województwa wielkopolskiego z dolnośląskim. W związku z tym zabudowa przedmiotowego terenu nie doprowadzi do pozbawienia mieszkańców bliskiego dostępu do terenów zieleni. Obszar graniczący z osiedlem Leśna Osada, będący w zarządzie Nadleśnictwa Karczma Borowa, pomimo prowadzonych tam wycinek drzew, zgodnie z danymi z ewidencji gruntów nadal pozostaje lasem. W związku z tym prowadzona jest tu gospodarka leśna, której elementami są zarówno planowane wycinki, jak i realizacja nowych nasadzeń.

Oprócz tego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, na terenie 4Uo/US/ZP, sukcesywnie realizowana jest już koncepcja, która ma na celu zachowanie istniejącego leśnego charakteru miejsca oraz wykorzystanie potencjału

i istniejących walorów krajobrazowych terenu, na którym zaplanowano różne rodzaje aktywności tj.: polanę piknikową, trasę zdrowia o charakterze leśnym, obiekty sportu i rekreacji, wybieg dla psów, pasiekę miejską.

Kwartaly zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zrealizowane już w sąsiedztwie przedmiotowego terenu są „zintegrowane” z zielenią. W miejscach gdzie usunięcie drzew nie było konieczne istniejące drzewa zostały zachowane. Inwestor realizujący inwestycję na terenie 25MW jest zobowiązany do zapewnienia na minimum 20% powierzchni działki budowlanej (ok. 1800 m²) powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto plan miejscowy ustala:

- używanie do nasadzeń rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni,
- zachowanie i uzupełnienie istniejących alei i szpalerów drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizowanie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- dla terenów zabudowy usługowej (U) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią tak, by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nakazuje w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Następuje to poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, a na innych niż ww. obszarach, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy. W pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Dlatego też zmiana zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie i granic miasta Leszna, polegająca na zastąpieniu terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (jednostka 25 MW) terenem przeznaczonym pod zieleń, będzie w tym przypadku niezgodna z zasadami zrównoważonego rozwoju, a tym samym polityką przestrzenną Miasta.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Przewodnicząca

Komisji Skarg, Wniosków i Petycji