

**UCHWAŁA NR LVII/732/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 20 października 2022 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

1. W związku z uchwałą Nr XXXIX/527/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” (Uchwała Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.), **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych 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: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wyrysem ze zmiany „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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

### § 3.

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U i 8P/U;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczone symbolami: 1P/U/UC i 2P/U/UC;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U i 2U;
- 4) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem UC/U;
- 5) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem K;
- 6) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony symbolem G;
- 7) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacji, oznaczony symbolem T;
- 8) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-GP, 1KD-G, 2KD-G, KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D;
- 10) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem kx;
- 11) teren kolei, oznaczony symbolem kk.

### § 4.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków lub wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie:
  - a) części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
  - b) budynków o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 3 m, związanych z obsługą wjazdu,
  - c) stacji transformatorowych,
  - d) schodów, ramp lub pochylni w granicach danego terenu,
  - e) kondygnacji podziemnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków lub wiat w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - b) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenu ZL,
  - c) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - d) zachowanie lub przebudowę budynków lub budowli o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - e) zachowanie, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy innych niż ustalone planem,

- f) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
- g) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
- h) korekty granic istniejących działek budowlanych, niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, służące poprawie ich warunków zagospodarowania.

## **§ 5.**

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

- 1) zagospodarowanie zielenią urzędową wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach;
- 3) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie 1U, w przypadku lokalizacji:
  - a) szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - c) szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach.

## **§ 6.**

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

- 1) na rysunku planu, na terenach 7P/U i K wskazano orientacyjną lokalizację stanowisk archeologicznych Leszno stan. 50 AZP 65-24/49 oraz Leszno stan. 51 AZP 65-24/50;
- 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) nasadzenia szpalerów drzew w pasach drogowych, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu, z uwzględnieniem zjazdów na działki budowlane oraz istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych dróg publicznych oraz ciągu pieszego na terenie kx, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni i oświetlenia;
- 3) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urzędową.

## § 8.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U i 8P/U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów magazynowych i składów,
  - b) garaży,
  - c) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
  - d) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
  - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - f) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – do 16 m, przy czym dla magazynów wysokiego składowania – do 20 m,
  - b) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych – do 25 m,
  - c) wiat i tymczasowych obiektów budowlanych – do 6 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu:
  - a) na terenach: 1P/U i 3P/U nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach: 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 8P/U nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 7P/U nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, przy czym dla terenu 8P/U zakaz bezpośredniego dostępu do drogi KD-GP.

## § 9.

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

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów magazynowych i składów,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) garaży,
  - d) instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
  - e) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,

- f) tymczasowych obiektów budowlanych,
- g) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – do 16 m, przy czym dla magazynów wysokiego składowania – do 20 m,
  - b) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych – do 25 m,
  - c) wiat i tymczasowych obiektów budowlanych – do 6 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu:
  - a) na terenie 1P/U/UC nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2P/U/UC nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych.

#### § 10.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy:
  - a) na terenie 1U nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie 2U nie większą niż 33% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – do 16 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budowli – do 6 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdu:
  - a) na terenie 1U od 0,1 do 2,4,
  - b) na terenie 2U od 0,1 do 1,5;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) dostęp:
  - a) terenu 1U do przyległych dróg publicznych,
  - b) terenu 2U poprzez teren UC/U, istniejącymi zjazdami z drogi 2KD-G do terenu UC/U.

## § 11.

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

- 1) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub obiektów usługowych;
- 2) nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu, z uwzględnieniem zjazdów oraz istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) garaży wielokondygnacyjnych,
  - b) wiat rowerowych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – nie większą niż 16 m,
  - b) dla budowli – nie większą niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdy;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, przy czym do drogi 2KD-G wyłącznie istniejącymi zjazdami.

## § 12.

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

- 1) lokalizację zbiorników retencyjno-infiltracyjnych z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do 4 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,3;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 7) dostęp do drogi 4KD-L.

## § 13.

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

- 1) lokalizację stacji redukcyjnej gazu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących, w tym budynków biurowych lub gospodarczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 8 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,0;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 8) dostęp do drogi KD-Z.

#### **§ 14.**

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

- 1) lokalizację instalacji radiokomunikacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków związanych z infrastrukturą techniczną,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych – do 3 m,
  - b) dla budowli – do 49 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 0,15;
- 7) dowolną geometrię dachu;
- 8) dostęp do drogi 8KD-D.

#### **§ 15.**

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

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji duktów leśnych, w tym przeznaczonych dla pieszych lub rowerzystów;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

#### **§ 16.**

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: KD-GP, 1KD-G, 2KD-G, KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D ustala się:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) dla terenu KD-GP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) dla terenów KD-G – drogi klasy głównej,
  - c) dla terenu KD-Z – droga klasy zbiorczej,
  - d) dla terenów KD-L – drogi klasy lokalnej,
  - e) dla terenów KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenie KD-GP:

- a) lokalizację elementów pasa drogowego,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) na terenie 1KD-G:
- a) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego ul. Okrężnej,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) na terenie 2KD-G:
- a) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego Al. Konstytucji 3 Maja,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) na terenie KD-Z lokalizację elementów pasa drogowego, w tym chodników po obu stronach jezdni, z dopuszczeniem:
- a) zamiany chodników na ścieżki pieszo-rowerowe,
  - b) rezygnacji z chodnika na odcinku wzdłuż terenu ZL;
- 7) na terenach: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 4KD-L lokalizację elementów pasa drogowego, w tym:
- a) lokalizację co najmniej jednostronnych chodników, z dopuszczeniem zamiany na ścieżki pieszo-rowerowe,
  - b) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 8) na terenach: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D lokalizację elementów pasa drogowego, w tym:
- a) na terenach: 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D lokalizację co najmniej jednostronnych chodników,
  - b) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 9) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

## § 17.

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

- 1) lokalizację chodnika;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 3) dopuszczenie:
  - a) zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową,
  - b) lokalizacji oświetlenia;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 18.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem kk dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury kolejowej lub drogowej.**



## § 19.

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

- 1) zagospodarowanie terenu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo, którego 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.**

## § 20.

**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:
  - a) na terenach: 1U, 2U i T nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2P/U/UC nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach: 1P/U i 3P/U nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach: 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 8P/U nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach: 7P/U, 1P/U/UC, UC/U i G nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenie K nie mniejszą niż 40000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

## § 21.

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

- 1) na terenach: ZL, KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D i kx zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanego na rysunku planu istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej;
- 3) strefę ochronną od urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 4) w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- 5) w strefie wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,

6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 8P/U ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa lasu na terenie ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakaz:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- d) lokalizacji szkół, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej lub szpitali, z wyjątkiem terenu 1U,
- e) prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

## § 22.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez ul. Okrężną, Al. Konstytucji 3 Maja, ul. 17 Stycznia oraz ul. Meliorantów;
- 2) na terenach dróg publicznych oraz na terenie kk dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich lub kolejowych obiektów inżynierskich;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych lub magazynach,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b;
- 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;
- 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.

## § 23.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych lub bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 5) 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 4;
- 8) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

#### **§ 24.**

**W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**, nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 25.**

1. **W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji**, na terenach 8P/U i T wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla obszaru wymagającego przekształceń, oznaczonego na rysunku planu ustala się:

- 1) przekształcenie w kierunku produkcyjnym lub usługowym;
- 2) w przypadku lokalizacji budynków, oczyszczenie gleby i ziemi z nasypów niekontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

#### **§ 26.**

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.

#### **§ 27.**

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

#### **§ 28.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

#### **§ 29.**

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Piotr Więckowiak**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/732/2022

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 20 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie nie została wniesiona żadna uwaga.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Piotr Więckowiak**

**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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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-G i 2KD-G – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 2) KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 3) 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 4KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 4) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) kx – teren publicznego ciągu pieszego;
- 6) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacji.

**§ 2.**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych przewidzianych w planie, a także związane z nimi wykupy terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej 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 w mieście oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić 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

**Piotr Więckowiak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/732/2022

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 20 października 2022 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne utworzone dla planu**



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LVII/732/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**  
**z dnia 20 października 2022 r.**

**w sprawie:** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów 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/527/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązujących dotąd na tym obszarze miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: mpzp w rejonie ul. Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP w Lesznie (uchwała Nr XLI/501/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 października 2006 r.) oraz mpzp w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna (uchwała Nr XXXIII/413/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 2 marca 2017 r.).

Głównym celem sporządzenia analizowanego planu miejscowego jest dopuszczenie możliwości budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, co pozwoli 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 przedmiotowy obszar, jako tereny produkcyjno-usługowo-techniczne z dopuszczeniem instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW oraz na części

z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także terenu lasu. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej (P/U), na części których dopuszczono obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (P/U/UC), tereny usługowe (U), teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> lub zabudowy usługowej (UC/U), teren lasu (ZL) oraz uzupełniające je drogi publiczne i wewnętrzne (KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D), a także tereny pod obiekty infrastruktury technicznej (G, K i T). 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, a także poprzez wymóg lokalizacji szpalerów drzew wzdłuż większości dróg publicznych. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez usankcjonowanie istniejących dróg, mających obsługiwać planowane tereny 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 lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (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 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 Leszno stan. 50 AZP 65-24/49 i Leszno stan. 51 AZP 65-24/50 oraz objęcie całego obszaru planu strefą ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla której ustalono zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 działek budowlanych terenu objętego planem jest własnością prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez utrzymanie i kontynuację na obszarze objętym planem funkcji produkcyjno-usługowej ustalonej w obowiązujących dotąd planach miejscowych, zgodnie z zamierzeniami inwestorów obszaru opracowania. Ponadto zaplanowano racjonalny układ dróg publicznych, z dopuszczeniem dojazdów, które umożliwią podział terenów produkcyjno-usługowych na mniejsze nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie. W ten sposób zaplanowano wykształcenie zwartej zespołu

zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej wykorzystując walor położenia w sąsiedztwie drogi krajowej 12u – stanowiącej łącznik między drogą ekspresową S5 a drogą wojewódzką nr 309 oraz linii kolejowej, w znacznej odległości od większych osiedli mieszkaniowych. Umożliwiono w ten sposób dalszy rozwój Strefy Inwestycyjnej I.D.E.A.

- 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 271 relacji Wrocław – Poznań. Ponadto w planie, w zakresie celów publicznych służących interesowi ogółu mieszkańców: usankcjonowano 16-hektarowy kompleks lasu (ZL). Zabezpieczono również funkcjonowanie istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej oraz uwzględniono wytyczne „Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”, zachowując i umożliwiając rozwój terenu zbiornika retencyjnego na wody opadowe (K). Dodatkowo ustalono 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 części obszaru planu 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 wyznaczono odrębny nowy teren o funkcji infrastruktury technicznej – telekomunikacji (T), dla którego ustalono lokalizację masztu telekomunikacyjnego oraz zabezpieczono funkcjonowanie

istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie G oraz zbiornika retencyjnego na wody opadowe na terenie K.

- 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 istniejącego układu drogowego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne związane z dynamicznym, w ostatnim czasie, rozwojem w rejonie Strefy Inwestycyjnej I.D.E.A., w której położony jest analizowany obszar, 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. 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 obowiązujących dotąd planach miejscowych. Potencjalne inwestycje zlokalizowane zostaną w większości 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.

Obowiązujący dotąd na części przedmiotowego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP w Lesznie, zatwierdzony uchwałą Nr XLI/501/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 października 2006 r. znalazł się w wykazie planów miejscowych, które 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 względu na charakter planu miejscowego oraz obowiązujące dotąd na tym obszarze plany miejscowe, realizacja ustaleń mpzp w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie nie będzie miała większego wpływu na finanse publiczne i w niewielkim stopniu wpłynie na budżet miasta. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie straty około 850 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Koszty dla Miasta wynikać będą z wykupu niewielkich fragmentów terenów pod drogi publiczne oraz z budowy drogi 7KD-D. Jednak, gdyby nie brać pod uwagę obowiązujących dotąd planów miejscowych, a jedynie istniejący stan zagospodarowania, należałoby się spodziewać znacznych wpływów dla Miasta wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości zarówno od gruntów, jak i od powierzchni użytkowych nowych budynków.

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.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 12 sierpnia 2022 r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Prezydent, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Leszna projekt uchwały wraz z załącznikami.

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: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów 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 rozwój zabudowy produkcyjno-usługowo-magazynowej, a także umożliwi budowę instalacji fotowoltaicznych 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.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Piotr Więckowiak**