



OR.A.152.11.2022.RJ

Leszno, dnia 21 października 2022 r.

Sz. P.

Odpowiadając na Pana petycję złożoną w dniu 22.07.2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości składającej się z działek nr 12/54, 12/56, 12/117, 12/120 i 12/123 (ark. m. 125) położonych w Lesznie przy ul. Tadeusza Rejtana informuję, że działania planistyczne na przedmiotowym terenie 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, włącznie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIV/572/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 4 listopada 2014 r.

Aktualnie obowiązujący plan bierze pod uwagę dobro wspólne, jakim jest racjonalne zagospodarowanie całego miasta, a także wpisuje się w przeciwdziałanie procesom suburbanizacji. Rada Miejska Leszna uchwaliła plan miejscowy, przyjmując określone w nim zagospodarowanie terenu (25MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). W trakcie procedury sporządzania projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia przedmiotowego terenu. Uchwała wraz z wymaganymi załącznikami nie została zakwestionowana przez Wojewodę Wielkopolskiego. Obowiązujący plan miejscowy zawiera rozwiązania zgodne ze sztuką urbanistyczną i stanowi niezbędny element prawidłowego funkcjonowania tego rejonu miasta.

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. Teren 25MW charakteryzuje się dobrym dostępem do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co stanowi istotny czynnik ekonomiczny. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie optymalizuje cele społeczne, przyrodnicze i ekonomiczne, co prowadzi do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju.

Ponadto należy również zauważyć, że:

- 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.

**Urząd Miasta Leszna**

64-100 Leszno, ul. Kazimierza Karasia 15  
tel. +48 65 529 81 00/01, e-mail: um@leszno.pl

- 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 m<sup>2</sup>) powierzchni biologicznie czynnej.

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.

Niekonsekwentny sposób prowadzenia polityki przestrzennej, który w przyszłości powodowałby konieczność poniesienia przez wszystkich mieszkańców kosztów budowy dodatkowej, nieuzasadnionej rachunkiem ekonomicznym infrastruktury, jest sprzeczny zarówno z zasadą zrównoważonego rozwoju, jak i sprawiedliwości społecznej. Dobro bezpośrednich użytkowników terenu nie może być stawiane ponad dobro wspólne, jakim jest racjonalne zagospodarowanie całego miasta.

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

Jednocześnie informuję, że podczas LVII Sesji 20 października 2022 r. Rada Miejska Leszna rozpatrywała dwie petycje złożone wcześniej w tej samej sprawie. W głosowaniu petycje zostały jednak odrzucone przez Radnych. Jestem przekonany, że podjęcie działań prowadzących do rozwiązania aktualnych i przyszłych problemów związanych np. z zagospodarowaniem terenów zieleni, komunikacją i oświetleniem jest możliwe w ramach zapisów aktualnie obowiązującego planu miejscowego. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym w listopadzie br. planuję zorganizowanie spotkania, na którym wypracowane zostaną wspólnie z mieszkańcami rozwiązania prowadzące do poprawy funkcjonowania terenów w rejonie ul. Tadeusza Rejtana i sąsiednich.

Z poważaniem,  
Prezydent Miasta Leszna

  
Łukasz Borowiak