

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2023
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki w Lesznie ma na celu racjonalne zaplanowanie nowego osiedla mieszkaniowego w północnej części Leszna.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 45,3 ha i położony jest w północnej części miasta Leszna, pomiędzy zlikwidowaną linią kolejową a ul. ks. Jerzego Popiełuszki, po obu stronach południowego odcinka ul. Kresowej.

Planem objęto tereny niezainwestowane i niezabudowane, zajęte głównie przez użytkowane pola uprawne. Północną granicę planu stanowi fragment nieczynnych torów PKP, a południową ul. ks. Jerzego Popiełuszki.

Obowiązek przystąpienia do przedmiotowego planu miejscowego wyniknął z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co było konsekwencją wskazania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, w tym rejonie miasta obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały XXXVII/482/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki w Lesznie. Dla terenu opracowania nie obowiązywał dotąd żaden plan miejscowy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, które w kierunkach oznacza przedmiotowy obszar prawie w całości jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, zieleni, sportu i rekreacji, a także komunikacji i infrastruktury technicznej. Jedynie

południowy fragment opracowania wskazany został jako teren zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione (ZO). Studium wskazuje również w tym rejonie elementy podstawowego układu komunikacyjnego tj. drogi klasy zbiorczej. Cały teren MN wskazany został dodatkowo jako obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W tym miejscu należy podkreślić, że od czasu uchwalenia Studium do momentu sporządzania projektu niniejszego planu miejscowego zmieniła się dość znacząco struktura własnościowa na przedmiotowym obszarze, z tego względu możliwy był do zaprojektowania taki układ przestrzenny kwartałów zabudowy, który nie będzie powodował konieczności wszczynania procedury scaleń i podziałów nieruchomości. Biorąc to pod uwagę, w planie miejscowym celowo nie wskazano obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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 ponad 360 działek budowlanych. Zabudowę mieszkaniową uzupełniono o niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania nowego osiedla mieszkaniowego ogólnodostępne tereny publiczne, do których należą: teren usług publicznych (Up), na którym może zostać zrealizowane m.in. przedszkole, żłobek, dom opieki społecznej czy ośrodek zdrowia, teren zieleni urządzonej (ZP) oraz teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji (ZP/US). W celu zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców, wzdłuż dróg klasy zbiorczej, wyznaczono również tereny zabudowy usługowej (U). Dla właściwej obsługi komunikacyjnej nowego osiedla mieszkaniowego wyznaczono zupełnie nowy układ dróg publicznych i wewnętrznych, a także nowy ciąg pieszy (kx), łączący teren zieleni otwartej (ZO) na południu z terenem zieleni urządzonej (ZP) w północnej części planu. Dodatkowo, główne ciągi komunikacyjne wzbogacone zostały o szpalery lub aleje drzew oraz centralne place z zielenią. W celu wykształcenia ładu przestrzennego oraz wykreowania charakterystycznych miejsc w nowej dzielnicy miasta, w planie ustalono m.in.: kolorystykę i geometrię dachów w zależności od kwartałów zabudowy, kolorystykę elewacji, układ kalenicowy budynków mieszkalnych wzdłuż wybranych dróg publicznych oraz nasadzenia szpalerów drzew.

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 oraz centralnymi wyspami zieleni, a w kwartałach zabudowy mieszkaniowej wskazano obligatoryjne strefy ogrodów. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez zaplanowanie nowego układu dróg publicznych i wewnętrznych oraz 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 ZP, teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji ZP/US, nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, strefy ogrodów na terenach MN i MN/U, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami o odpadach, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, 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.

Należy podkreślić, że teren objęty planem miejscowym położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów

rolnych i leśnych, które wymagałyby zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Cały obszar położony jest również poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

- 3) Na terenie objętym planem nie występują żadne ustawowe formy ochrony zabytków, dobra kultury współczesnej ani obszary, czy obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe.
- 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) Na obszarze opracowania zdecydowanie dominują grunty należące do osób fizycznych. Z tego względu koncepcja zagospodarowania ustalona w planie miejscowym jest bardzo ortogonalna, przez co szanuje i uwzględnia istniejące podziały geodezyjne i własnościowe obszaru. Z kolei na działkach miejskich zaplanowano teren usług publicznych (Up) oraz publiczny teren zieleni urządzonej, co ograniczy koszty związane z wykupem terenów przez Miasto. Również duża część działek drogowych jest własnością Miasta. Ponadto teren po dawnej linii kolejowej w północnej części planu oraz teren zieleni otwartej w części południowej stanowią własność Skarbu Państwa.
- 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), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW i Agencja Wywiadu). 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 zabezpieczenie celów służących interesowi ogółu mieszkańców, wyznaczając: teren zieleni urządzonej (ZP), gdzie może zostać zrealizowany np. park z placem zabaw, teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji (ZP/US), teren usług publicznych

(Up), na którym może powstać np. żłobek, przedszkole, dom pomocy społecznej czy ośrodek zdrowia oraz nowy układ komunikacyjny, umożliwiający obsługę nowych terenów inwestycyjnych zarówno transportem indywidualnym, jak również transportem zbiorowym.

- 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. Wyznaczono także niezbędne dla zaopatrzenia w prąd nowych terenów inwestycyjnych, tereny pod stacje transformatorowe (E).
- 9) W trakcie sporządzania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym nie tylko poprzez ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu oraz ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i o możliwości składania uwag do planu, ale także poprzez proces rozszerzonych konsultacji społecznych.

W ramach projektu pn. „Przestrzeń do rozmowy – rozbudowany system konsultacji społecznych w planowaniu przestrzennym” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój, w celu poznania opinii mieszkańców oraz pozyskania zrozumienia społecznego i akceptacji dla wspólnie wypracowanych rozwiązań zorganizowano konsultacje społeczne dotyczące przedmiotowego planu. Konsultacje odbyły się w czterech etapach:

- etap I zrealizowano w formie ankiety dostępnej m.in. na stronie internetowej <https://leszno.konsultacjejst.pl/konsultacje-spoleczne> oraz w punkcie konsultacyjnym w dniach od 9 stycznia 2023 r. do 13 lutego 2023 r. W badaniu wzięło udział 47 respondentów z czego 32% stanowili właściciele gruntów objętych projektem planu. Większość ankietowanych uważało, że plan powinien ustalać: różne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, prowadzenie działalności usługowej poza budynkiem, minimalną powierzchnię działki budowlanej między 600 m² a 800 m², minimalny 30% udział

powierzchnia biologicznie czynnej i zapewniać 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

- etap II zorganizowano w formie spotkań z mieszkańcami w punkcie konsultacyjnym, otwartym w dni robocze od 9 stycznia 2023 r. do 28 lutego 2023 r.;
- etap III odbył się w formie spotkania z mieszkańcami, z zastosowaniem techniki „World Cafe” w dniu 19 stycznia 2023 r. Do najważniejszych postulatów wypracowanych podczas spotkania można zaliczyć: zakaz zabudowy wielorodzinnej, dominację zabudowy wolno stojącej, lokalizację zabudowy niskiej, minimalną powierzchnię działki budowlanej między 700 m² a 800 m², powierzchnię biologicznie czynną na poziomie między 35% a 50% powierzchni działki, garaże lokalizowane w ramach brył budynków, usługi lokalizowane na zewnątrz osiedla, zaplanowanie terenów publicznych np. parku, skweru na działkach należących do Miasta;
- etap IV zrealizowano z kolei jako warsztat konsultacyjny w dniu 16 lutego 2023 r., na którym przedstawiono multimedialną prezentację dwóch wariantów funkcjonalno-przestrzennych planu i podsumowano wyniki przeprowadzonej ankiety oraz szczegółowo omówiono przygotowane dwie koncepcje projektu planu miejscowego. Na spotkaniu przedstawiono główne założenia obu koncepcji m.in.: strukturę funkcjonalno-przestrzenną, najważniejsze zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz rozwiązania komunikacyjne. Następnie uczestnicy spotkania rozeszli się do przygotowanych koncepcji i w mniejszych grupach analizowali przygotowane warianty. Mieszkańcy wspólnie uznali, że wariant II koncepcji lepiej wpisuje się w strukturę własności na analizowanym terenie.

Na podstawie wniosków i opinii z wyżej opisanych konsultacji sporządzony został następnie projekt planu miejscowego, który skierowano do dalszej procedury.

- 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 i opinii zgłaszanych w trakcie procedury sporządzania planu. W ustalonym terminie zbierania wniosków, poza pismami od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci, nie wpłynęło żadne pismo z wnioskami od właścicieli działek położonych w granicach planu. Natomiast wiele wniosków i opinii wyrażonych zostało przez właścicieli podczas opisanego powyżej procesu konsultacji społecznych. W trakcie opracowania projektu planu Prezydent uwzględnił większość wniosków i opinii, umożliwiając realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na sprawiedliwy podział funkcji między poszczególnych właścicieli, plan zakłada przede wszystkim zabudowę wolno stojącą, jedynie częściowo wzdłuż ciągu pieszego KP wyznaczono dwa tereny zabudowy szeregowej, co pozwoliło uniknąć wyznaczenia obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. 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 znacząco na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Prognoza finansowa wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie strat około 31 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Koszty dla miasta wynikać mogą przede wszystkim z wykupu terenów pod drogi publiczne i ich budowy, z budowy przedszkola lub innego obiektu publicznego na terenie Up oraz urządzenia zieleni na terenach ZP i ZP/US. W tym miejscu należy jednak podkreślić, że powyższe koszty mogą być umniejszone do około 8 mln zł, jeśli pominięty zostanie koszt

budowy przedszkola lub innego obiektu publicznego na terenie Up (jako wychodzący poza horyzont prognozy) oraz, jeżeli Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa i PKP, zgodnie ze swoimi uprawnieniami, nieodpłatnie przekażą na własność Miastu grunty przeznaczone w planie miejscowym na drogi publiczne. Zysk dla miasta wynikać będzie głównie ze sprzedaży gruntów inwestorom, opłat adiacenckich oraz ewentualnej renty planistycznej.

W tym miejscu należy podkreślić, że niniejszy plan określa sposób zagospodarowania terenów oraz stwarza warunki dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego związanego z budową zupełnie nowej dzielnicy Leszna, zgodnego z zasadami ładu przestrzennego, a są to korzyści, których nie można wycenić w sposób jednoznaczny, dlatego podjęcie działań planistycznych na przedmiotowym terenie, mimo znacznych kosztów dla Miasta, uznaje się za zasadne.

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.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki w Lesznie pozwoli na sformułowanie dla tego obszaru szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, umożliwiających realizację nowego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części Leszna, stwarzając jednocześnie podstawę prawną do wydania decyzji administracyjnych zgodnie z planem.

**I Z-CA PREZYDENTA
MIASTA LESZNA**

Adam Mytych