

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

1. W związku z uchwałą Nr 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 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 Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki 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 Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem 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) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;

- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 6) **układzie kalenicowym** – należy przez to rozumieć lokalizację budynków, w której najwyższa część dachu utworzona na przecięciu połaci dachowych jest równoległa do linii rozgraniczającej z terenem drogi.

### § 3.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN i 33MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U i 2MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U i 3U;
- 4) teren zabudowy usługowej – usług publicznych, oznaczony symbolem Up;
- 5) teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem ZP/US;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 7) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem ZO;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1E, 2E i 3E;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW i 24KDW;
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD;
- 11) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1KP i 2KP.

### § 4.

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

- 1) w odniesieniu do lokalizacji budynków i wiat ustala się:
  - a) uwzględnienie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
    - wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
    - wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
    - wycofania nie więcej niż 50% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
    - w przypadku wyznaczenia dwóch linii obowiązujących na działce budowlanej, traktowanie jednej jako nieprzekraczalnej,

- lokalizacji wiat oraz przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych na terenie ZP/US w granicach całego terenu, w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających,
  - lokalizacji stacji transformatorowych na terenach E w granicach danego terenu,
- b) lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie w obszarach wyznaczonych przez linie zabudowy,
- c) lokalizację budynków pomocniczych w odległości nie mniejszej niż 5 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- d) lokalizację wiat w odległości nie mniejszej niż, z uwzględnieniem lit. a tiret piąte:
- 5 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
  - 3 m od granicy działki budowlanej;
- 2) ustala się:
- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref ogrodów oraz stref zieleni izolacyjnej, wskazanych na rysunku planu,
- b) układ kalenicowy dla budynków mieszkalnych wolno stojących zlokalizowanych na działkach budowlanych wydzielonych wzdłuż dróg: 1KDL, 3KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 12KDW i 13KDW, z dopuszczeniem w przypadku działek narożnych, układu kalenicowego tylko wzdłuż dróg publicznych, a w przypadku działek narożnych zlokalizowanych wzdłuż dwóch dróg publicznych, układ kalenicowy wzdłuż jednej wybranej drogi,
- c) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 20° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą płaską na rąbek stojący, w kolorze z palety: czerwonej, brązowej, czarnej lub grafitowej;
- 3) dopuszcza się:
- a) dachy o nachyleniu połaci do 12° dla:
- budynków pomocniczych,
  - budynków jednokondygnacyjnych,
  - jednokondygnacyjnych części budynków,
- b) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn oraz dla wiat,
- c) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- d) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 4) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków pomocniczych i wiat wykonanych z blachy, z wyjątkiem blachy płaskiej na rąbek stojący, o której mowa w § 4 pkt 2 lit. c,
- b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z wyjątkiem terenów Up i ZP/US,
- d) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

## § 5.

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

- 1) nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;

- 3) lokalizację ogrodów w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną, z uwzględnieniem § 22 pkt 3,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) zakaz lokalizacji wiat garażowych,
  - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów oraz dojazdów;
- 4) lokalizację zieleni izolacyjnej, w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
  - a) nasadzenia drzew lub krzewów, z uwzględnieniem § 22 pkt 3,
  - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów oraz dojazdów;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) w przypadku lokalizacji na terenach MN/U, U lub Up:
    - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 6) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami w zakresie odpadów;
- 7) zakaz składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;
- 8) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

## § 6.

**W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.**

## § 7.

**1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są tereny wymienione w § 27.

**2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się:**

- 1) stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu, w obrębie co najmniej jednego terenu;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią, w tym szpalerami drzew wskazanymi na rysunku planu oraz nasadzeniami drzew lub krzewów w strefach zieleni izolacyjnej wskazanych na rysunku planu;

## § 8.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN i 33MN** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku pomocniczego;
- 3) powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 30% działki budowlanej dla działek budowlanych o powierzchni nie większej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) nie większą niż 25% działki budowlanej, przy czym nie więcej niż 240 m<sup>2</sup> dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla budynku pomocniczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
  - b) dla budynku pomocniczego lub wiat nie większą niż 4 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek budowlanych o powierzchni nie większej niż 800 m<sup>2</sup> od 0,2 do 0,9,
  - b) dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 800 m<sup>2</sup> od 0,2 do 0,75;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) na terenach 21MN i 22MN nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 27MN nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach: 2MN, 28MN, 29MN i 30MN nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach: 13MN, 18MN, 26MN, 31MN i 33MN nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach: 14MN, 16MN, 19MN i 25MN nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenach: 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 17MN, 23MN, 24MN i 32MN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - g) na terenie 6MN nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>,
  - h) na terenach: 1MN, 7MN, 8MN, 15MN i 20MN nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
  - i) na terenie 10MN nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy, z uwzględnieniem § 4 pkt 3 lit. a-b:
  - a) na terenach: 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN i 33MN dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°,
  - b) na terenach: 1MN, 9MN, 10MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN i 19MN dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 25°,
  - c) na terenach 14MN i 15MN o nachyleniu połaci do 12°,
- 9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 22 pkt 2.

## § 9.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 11MN i 12MN ustala się:**

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

- 2) szerokość elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie szeregowej od 6,0 m do 8,0 m;
- 3) liczbę budynków w jednym zespole budynków szeregowych nie większą niż 6;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku – 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8 m, przy czym równą dla wszystkich budynków szeregowych w jednym zespole zabudowy szeregowej,
  - b) dla wiat nie większą niż 4 m;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,4 do 1,35;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 180 m<sup>2</sup>, przy czym w strefach wskazanych na rysunku planu dopuszcza się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 150 m<sup>2</sup>;
- 10) dachy o nachyleniu połaci do 25°, przy czym jednakowe dla wszystkich budynków szeregowych w jednym zespole zabudowy szeregowej;
- 11) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne.

## § 10.

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, w tym:
  - a) dla jednego budynku mieszkalnego albo usługowego nie większą niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego budynku pomocniczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
  - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4 m,
  - c) dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie większą niż 2,5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,75, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;

- a) na terenie 1MN/U nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) na terenie 2MN/U nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 25°, z uwzględnieniem § 4 pkt 3 lit. a-b;
- 9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, wyłącznie poprzez drogi 1KDW lub 3KDW.

## § 11.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U i 3U, ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) urzędzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - na terenach 1U i 2U – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m;
    - na terenie 3U – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 m,
  - b) dla budowli nie większą niż 5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach 1U i 2U od 0,05 do 1,6,
  - b) na terenie 3U od 0,05 do 1,9;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach 1U i 3U nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2U nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 9) dostęp bezpośrednio do przyległych dróg publicznych.

## § 12.

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

- 1) lokalizację budynków usług publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych,
  - b) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
  - c) przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych,

- d) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
  - e) wiat,
  - f) urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków usługowych, w tym sportowo-rekreacyjnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 m,
  - b) dla przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych, nie większą niż 12 m,
  - c) dla budynków pomocniczych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych lub wiat nie większą niż 4 m,
  - d) dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie większą niż 2,5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,4, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) dowolną geometrię dachu;
- 9) dostęp dla samochodów bezpośrednio do drogi 1KDL.

### § 13.

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

- 1) lokalizację skweru, zieleńca, parku lub sportowo-rekreacyjnych obiektów-budowlanych;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejącego rowu melioracyjnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynku lub lokalu użytkowego o funkcji gastronomicznej,
  - b) przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych,
  - c) szatni lub toalet,
  - d) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na czas trwania imprez,
  - e) pomnika,
  - f) wiat,
  - g) wybiegu dla psów,
  - h) urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - i) oświetlenia;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m, a w przypadku:
  - a) przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych nie większą niż 12 m,



- b) pomnika nie większą niż 8 m od poziomu terenu;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,1, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) dowolną geometrię dachu;
- 10) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, z dopuszczeniem nie więcej niż 10 stanowisk postojowych, w przypadku lokalizacji budynku usługowego;
- 11) dostęp dla samochodów bezpośrednio do przyległych dróg publicznych.

#### § 14.

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

- 1) lokalizację skweru, zieleńca lub parku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym placu zabaw,
  - b) oświetlenia;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 75% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych nie większą niż 4 m od poziomu terenu;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

#### § 15.

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

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub lokalizację zieleni;
- 2) zachowanie rowu melioracyjnego jako otwartego;
- 3) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym pompowni ścieków,
  - b) lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej,
  - c) przeniesienia rowu melioracyjnego z terenu 9KDD;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dostęp do przyległych dróg publicznych.

#### § 16.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania**, na terenach oznaczonych symbolami: 1E, 2E i 3E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;

- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

#### § 17.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW i 24KDW ustala się:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) szerokość:
  - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
  - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m,
  - c) chodnika nie mniejszą niż 1,5 m;
- 4) lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

#### § 18.

**W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD ustala się:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) dla terenu KDG – drogę klasy głównej,
  - b) dla terenów KDZ – drogi klasy zbiorczej,
  - c) dla terenów KDL – drogi klasy lokalnej,
  - d) dla terenów KDD – drogi klasy dojazdowej;
- 3) na terenie KDG lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego drogi publicznej;
- 4) na terenach: 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ:
  - a) lokalizację:
    - jezdni i obustronnych chodników,
    - drogi dla rowerów lub dla pieszych i rowerów,
  - b) dopuszczenie:
    - rezygnacji z chodnika na granicy z terenem wyłączonym z zabudowy,
    - zamiany chodnika na drogę dla pieszych i rowerów;
- 5) na terenach 4KDZ i 5KDZ lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego drogi publicznej;
- 6) na terenach: 1KDL, 3KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL lokalizację jezdni i obustronnych chodników;

- 7) na terenach 2KDL i 4KDL lokalizację jezdni i chodników co najmniej po stronie terenów zabudowy;
- 8) na terenach KDD lokalizację jezdni i obustronnych chodników, z dopuszczeniem na terenie 9KDD lokalizacji chodnika tylko po stronie terenów zabudowy;
- 9) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 10) lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 19.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację chodnika, z uwzględnieniem pkt 3 lit. e;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) drogi dla rowerów,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) urządzeń rekreacji plenerowej,
  - d) oświetlenia,
  - e) jezdni lub pieszo-jezdni wyłącznie w strefie wskazanej na rysunku planu,
- 4) zakaz lokalizacji jezdni i stanowisk postojowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. e.

#### **§ 20.**

**W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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.**

#### **§ 21.**

**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 budowlanej:
  - a) na terenach 11MN i 12MN nie mniejszą niż 180 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach 21MN i 22MN nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie 27MN nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach: 2MN, 28MN, 29MN i 30MN nie mniejszą niż 650 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach: 13MN, 18MN, 26MN, 31MN i 33MN nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenach: 14MN, 16MN, 19MN i 25MN nie mniejszą niż 750 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenach: 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 17MN, 23MN, 24MN i 32MN nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - h) na terenach 6MN i 2MN/U nie mniejszą niż 850 m<sup>2</sup>,
  - i) na terenach: 1MN, 7MN, 8MN i 15MN i 20MN nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,

- j) na terenach 10MN i 1MN/U nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - k) na terenie 2U nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - l) na terenach 1U i 3U nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - m) na terenie ZP/US nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - n) na terenie Up nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
- a) na terenach MN i MN/U nie mniejszą niż 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na terenach 11MN i 12MN nie mniejszą niż 6 m,
  - c) na terenach U, Up i ZP/US nie mniejszą niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 85° do 95°.

## § 22.

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

- 1) na terenach: ZO, ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW i KP zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz bezpośredniego dostępu dla samochodów terenów MN i MN/U do dróg: 1KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ i drogi publicznej zlokalizowanej poza planem;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych planem;
- 6) zakaz lokalizacji: stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## § 23.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez Rondo Antoniny oraz ul. ks. Jerzego Popiełuszki;
- 2) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem stanowisk postojowych w garażach, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodinnym, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. b-d,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każde 20 dzieci w żłobkach lub przedszkolach,
  - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b-c oraz z zastrzeżeniem § 13 pkt 10;

- 4) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 500 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, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **§ 24.**

**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 do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 8;
- 7) lokalizację linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

#### **§ 25.**

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

#### **§ 26.**

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

#### **§ 27.**

**Ustala się następujące granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- 1) teren zabudowy usługowej – usług publicznych, oznaczony symbolem Up, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych: przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową;
- 3) teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem ZP/US, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod

publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową, a także publicznych obiektów sportowych;

- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i odprowadzania ścieków;
- 5) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami KP, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową oraz budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i odprowadzania ścieków.

#### **§ 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Tomasz Malepszy**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej Leszna  
 z dnia.....2023 r.



Przewodniczący Rady  
 Miejskiej Leszna

**Tomasz Malepszy**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki 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 Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki w Lesznie nie została wniesiona żadna uwaga.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Tomasz Malepszy**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2023 r.

## **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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

### **§ 1.**

Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- 1) 1KP i 2KP – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 2) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 3) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ i 5KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 4) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 5) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

### **§ 2.**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych oraz publicznych dróg rowerowych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 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 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Tomasz Malepszy**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Leszna

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne utworzone dla planu.**

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

**w sprawie:** uchwalenia 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. Dla terenu opracowania nie obowiązywał dotąd żaden plan miejscowy.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie uchwały Nr 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. Należy tu podkreślić, że w dniu 7 lipca 2023 r. uchwalona została ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie w dniu 24 września 2023 r. Ustawa ta wprowadza szereg zmian w przepisach dotyczących trybu i zasad sporządzania planów miejscowych, w tym nowe definicje w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy. Jednakże zaznaczyć trzeba, że zgodnie z art. 67 ust. 3 ww. zmiany ustawy przepisy jej stosuje się, w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. O terminie wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kresowej i ks. Jerzego Popiełuszki w Lesznie ogłoszono w dniu 6 września 2023 r., zatem przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., a co za tym idzie, w tym przypadku stosuje się przepisy dotychczasowe.

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 wszczęcia 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 (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, 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 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, która odbyła się 4 października 2023 r. 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, minimalną powierzchnię działki budowlanej między 600 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>, minimalny 30% udział powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczać prowadzenie działalności usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej poza budynkiem 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 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>, 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 3 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 uwagami wynikającymi z opinii i uzgodnień, do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 września do 9 października 2023 r., a dyskusja publiczna odbyła się w dniu 4 października 2023 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do dnia 31 października 2023 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.

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.

**PREZYDENT  
MIASTA LESZNA**

***Łukasz Borowiak***