

AP. 6724.5.7.2024.KR

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIASTA LESZNA
25-10-2024
Wydział Architektury, Planowania
Przestrzennego i Budownictwa

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Leszna

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: , Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: , Nr lokalu: -

Miejscowość: Leszno, Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: -

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowe)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowe)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Zwracam się z wnioskiem o sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Zatorza” w Lesznie przyjętego uchwałą Nr XVII/228/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 lutego 2012 r. w zakresie ustaleń dla terenu 201P, w formie: zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna. Jestem właścicielem części obszaru objętego wnioskiem (działek o nr ewidencyjnych: 19/6, 19/7). Na przedmiotowym obszarze planuję realizację inwestycji głównej obejmującej zespół zabudowy usługowej. Przedmiotem zmiany miałyby być przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z załączonym projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jednocześnie wnioskuję o objęcie opracowaniem również terenów przylegających do ww. terenu dróg publicznych (199KDZ i 200KDD), oraz terenu zieleni urządzonej i terenu wód powierzchniowych (203ZP, 202WS), na których mogłaby być zlokalizowana inwestycja uzupełniająca.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
4	<input type="checkbox"/> tak	.....
	<input type="checkbox"/> nie	.....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
4	<input type="checkbox"/> tak	.....	.....	.....	.....
	<input type="checkbox"/> nie	.....	.....	.....	.....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
 1. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
 2. Lista osób, które sporządziły projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, zawierającej imię i nazwisko, z podaniem informacji o spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 5 ustawy

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Data i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ...

Data: 25.10.2024r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

MIASTO LESZNO



PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W REJONIE ULICY ŚWIĘCIECHOWSKIEJ ORAZ GRANIC MIASTA LESZNA

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Klaudia Pupin

Leszno, 2024 r.

**UCHWAŁA NR/...../2024
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr .../.../... Rady Miejskiej Leszna z dnia r. w sprawie: wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r., Rada Miejska Leszna uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 3.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. 1. Ustaleniami planu miejscowego objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) szpaler drzew;
- 5) strefa zieleni na potrzeby obsługi rowu melioracyjnego;
- 6) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć urządzenia w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu (elektroenergetyczne, gazownicze, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłownicze) wraz z urządzeniami pomocniczymi (w szczególności stacje transformatorowe, skrzynki i studnie z urządzeniami pomiarowymi, rewizyjnymi i zaworami), które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, lecz w granicy planu miejscowego, dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków;
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wiatrołapy przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - e) zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - f) rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - g) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 3) „szczególnych wymaganiach architektonicznych” – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu, ukształtowania jego formy oraz zastosowanie na elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 4) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 10 m, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom o nie więcej niż 5 m w liniach rozgraniczających terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) na każdym terenie dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) nakazuje się zagospodarować dojścia jako przestrzenie wolne od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniające dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1;
- 3) dopuszcza się realizację nadziemnych części instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z promieniowania słonecznego w odległości nie mniejszej niż 7 m od dróg publicznych;
- 4) na dachach płaskich nakazuje się realizację konstrukcji służącej utrzymaniu estetycznych walorów obiektu i stanowiącej architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, zamontowanych na dachu budynku, z wyłączeniem anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych i instalacji odgromowej;
- 5) dla konstrukcji, o których mowa w pkt 4 obowiązuje:
 - a) wysokość nie większa niż 2,5 m,
 - b) wycofanie na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 6) dopuszcza się, w przypadku istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii dachów;
- 7) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów i rowerów w ramach działki budowlanej, w tym w garażach podziemnych, nadziemnych lub na terenie;
- 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów na:

- a) 1 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych obiektów usług gastronomii,
 - c) 1 na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
 - d) 1 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług publicznych, edukacji lub nauki,
 - e) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów lub lokali usługowych;
- 9) ustala się maksymalną liczbę miejsc do parkowania samochodów na 2 na każdy lokal mieszkalny;
 - 10) nakazuje się co najmniej 25% powierzchni zajętej przez miejsca do parkowania samochodów na terenie, o których mowa w pkt 8, zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin lub retencję wód opadowych;
 - 11) nakazuje się co najmniej 5% miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w pkt 8, przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 12) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów na:
 - a) 1 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;
 - 13) ustala się zaokrąglenie liczby miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 8, 10, 11 i 12 do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
 - 14) nakazuje się, dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi, zapewnić stanowiska przeładunku i postoju w ramach działki budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren oznaczony symbolem **ZP** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 5) dopuszcza się pokrycie dachów, tarasów i stropów powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin;
- 6) dopuszcza się pokrycie elewacji roślinnością;
- 7) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone nakazuje się zagospodarować zielenią.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszna, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 1 są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka, w granicach której obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu;
- 2) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych o:
 - a) maksymalnej wysokości zabudowy 5 m,
 - b) dowolnej geometrii dachów,
 - c) współczesnych formach architektonicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: ze względu na brak potrzeby lub niewystępowanie w granicy planu miejscowego nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 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:
 - a) ustala się, że powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - b) ustala się, że szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. a i b, przeznaczonych na dojścia, dojazdy lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: w granicy planu miejscowego ustala się uwzględnienie dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i drzew, wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez ul. Świeciechowską.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków: nakazuje się zapewnić odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji ogólnospławnej lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;

- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: nakazuje się prowadzić gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie melioracji: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawki procentowe ustala się na 30%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

§ 17. Ze względu na brak występowania lub brak potrzeby w planie miejscowym nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 9) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 18. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) usługowo-mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) usługowych,
 - c) gospodarczych,
 - d) garaży;
- 2) dopuszcza się w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, lokalizację lokali mieszkalnych mogących stanowić nie więcej niż 25% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,00;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,70;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 5;
- 8) ustala się wyposażenie parkingów liczących co najmniej 10 miejsc do parkowania w dodatkowe, towarzyszące tym miejscom obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną vegetację roślin, przy czym:
 - a) na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania obowiązuje minimum 10 m² powierzchni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną vegetację roślin,
 - b) obowiązuje co najmniej 1 drzewo o docelowej wysokości przekraczającej 5 m na każdą powierzchnię, o której mowa w lit. a,
 - c) obszary zieleni nakazuje się sytuować przylegająco do miejsc do parkowania lub pomiędzy miejscami do parkowania, a ich krótszy bok nie może być mniejszy niż 2 m;
- 9) ustalenie, o którym mowa w pkt 8 lit. b nie obowiązuje w strefie do 20 m od ściany budynku;
- 10) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży;
- 11) ustala się dowolną geometrię dachów.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni na potrzeby obsługi rowu melioracyjnego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej na 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc do parkowania samochodów na terenie.

§ 19. 1. Ustala się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się szpaler drzew w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 20. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,80.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../2024
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../2024
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji drogi zbiorczej i drogi dojazdowej w ramach terenów 1KDZ i 1KDD, będących we władaniu gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../2024
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 2024 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 I 5 USTAWY Z DNIA 27
MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Uzasadnienie

1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

- 1) projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna, zwany dalej planem miejscowym, sporządzony został na podstawie wniosku złożonego do Prezydenta Miasta Leszna;
- 2) plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne zlokalizowane w sąsiedztwie ul. Święciechowskiej i granic administracyjnych miasta Leszna;
- 3) celem planu miejscowego jest przeznaczenie terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej;
- 4) zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonej uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.
- 5) projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 37ec ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 ze zm.);
- 6) w związku z art. 37ea ust. 3 i art. 37n ustawy, treść planu miejscowego jest zgodna z art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 7) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:
 - a) granic i sposobów zagospodarowania:
 - terenów górniczych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - b) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:
 - a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,

- f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- i) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

- 1) w dniu 2024 r. inwestor złożył wniosek o sporządzenie planu miejscowego w Lesznie;
- ~~2) w związku ze złożeniem kompletnego wniosku, nie wystąpiono do inwestora o usunięcie braków, o których mowa w art. Art. 37eb ust. 2 ustawy;~~
- ~~3) Prezydent Miasta Leszna udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Leszna oraz przekazał Radzie Miejskiej Leszna przedmiotowy wniosek, ogłaszając jednocześnie o tych czynnościach;~~
- ~~4) Rada Miejska Leszna wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uchwałą Nr z dnia r. w sprawie: wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna;~~
- ~~5) w dniu przeprowadzono z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu planu miejscowego;~~
- ~~6) wprowadzono/nie wprowadzono zmian do projektu planu miejscowego, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik ww. negocjacji;~~
- ~~7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko;~~
- ~~8) jednocześnie wystąpiono o opinie i uzgodnienia, o których mowa w 17 pkt 6 lit. a i b ustawy, oraz ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych;~~
- ~~9) nie zaszła konieczność wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne~~
- ~~10) w dniu r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego:
 - a) w dniach od do zbierano uwagi,
 - b) w dniu zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,
 - e) w dniu zorganizowano dyżur projektanta;~~
- ~~11) projekt planu miejscowego został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje, nie wpłynęły również uwagi do przedmiotowego projektu;~~
- ~~12) nie zaszła konieczność ponowienia negocjacji oraz uzgodnień;~~
- ~~13) Prezydent Miasta Leszna zawarł w imieniu gminy umowę urbanistyczną;~~
- ~~14) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych;~~
- ~~15) projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszna.~~

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy: W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy usługowej;
- 7) prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym planu miejscowego lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, umowy urbanistycznej, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia

poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;

- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez nieingerowanie w obszary istniejących terenów rolnych z wprowadzonym zakazem zabudowy.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy: Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy: z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez rozwój zabudowy na obszarze wysokiej dostępności drogowej;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, poprzez umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy: Obowiązująca zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna została uchwalona w 2021 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była opracowana w 2024 r. i przyjęta uchwałą nr LXXIV/973/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany projekt planu miejscowego jest zgodny z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, która wykazała zgodność studium z obowiązującymi przepisami oraz konieczność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Leszna.

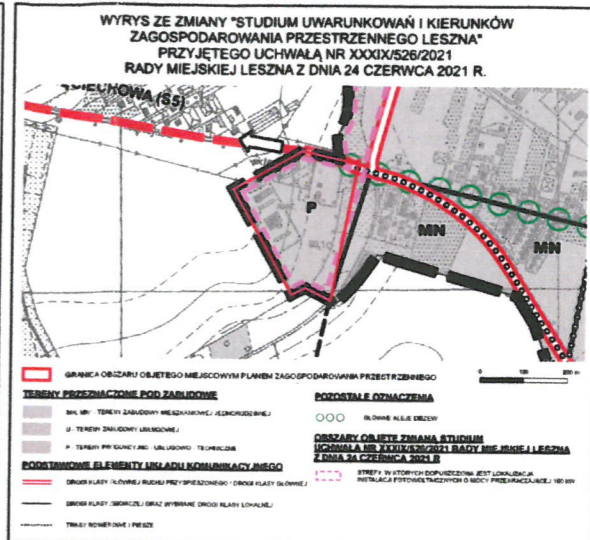
7. W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, oraz wskazanie zagospodarowania dojeżdż jako przestrzeni bez barier, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W planie miejscowym przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy, związane z modernizacją i rozbudową dróg publicznych, będących we władaniu gminy. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie czasowej nie nastąpią koszty związane z wykupem gruntów pod drogi, natomiast wystąpią wpływy związane z podatkami od nieruchomości. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensuje opłata adiacencka.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE ULICY ŚWIECIECHOWSKIEJ ORAZ GRANIC MIASTA LESZNA



Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT
ul. Armii Krajowej 107
61-100 Leszno
tel. 61 424 79 00
www.3pprojekt.pl



- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:**
- graniczająca obszar objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - szpaler drzew
 - strefa zieleni na potrzeby obsługi rowu melioracyjnego
 - symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów
 - 1U - teren usług
 - KDZ - teren drogi zbiorczej
 - KD - teren drogi dojazdowej
 - ZP - teren zieleni urządzonej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- graniczająca miasta
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
 - kierunek powiązania komunikacyjnego
 - row
 - wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)
 - istniejąca stacja transformatorowa
 - istniejący budynek
 - istniejąca działka

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
3P PROJEKT
ul. Armii Krajowej 107
61-100 Leszno
tel. 61 424 79 00
www.3pprojekt.pl

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
W REJONIE ULICY ŚWIECIECHOWSKIEJ ORAZ GRANIC MIASTA
LESZNA

RYBUNEK PLANU MIEJSCOWEGO	ZAL. NR 1
ZESPÓŁ PROJEKTOWY: dr inż. Paweł Pach dr inż. Piotr Kryczka dr inż. Adrian Porada mgr inż. Klaudia Pupin mgr inż. Piotr Łuszczyk	3P PROJEKT 4-1000
WRZESIEŃ 2024 R.	

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

Uwaga:
Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach:
1) strefy „W” ochrony archeologicznej najwarstwień kulturowych i osiedlnych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszno;
2) obszaru w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Strzyżewice koło Leszna.

**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/...../2024
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
Z DNIA 2024 R.
(DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO
POZ. Z DNIA 2024 R.)**

Podkład:
Mapa zasadnicza pozyskana z Urzędu Miasta Leszno
Licencja nr
Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6

**LISTA OSÓB, KTÓRE SPORZĄDZIŁY PROJEKT
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO**

Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna

opracowany został przez:

**Pracownię Planowania Przestrzennego 3P PROJEKT Paweł Pach
z siedzibą: ul. Ameriga Vespucciego 18/7, 51-505 Wrocław**



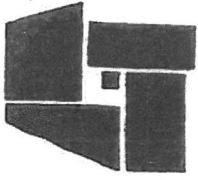
**Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT PAWEŁ PACH**
siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl
NIP 882-179-00-36, REGON 021826376

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO:

dr inż. Paweł Pach – główny projektant	
dr inż. Piotr Kryczka	
dr inż. Adrian Porada	
mgr inż. Piotr Łuszczek	
mgr inż. Klaudia Pupin	

Główny projektant i zarazem kierujący zespołem, który sporządził projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełnia warunek, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

Zaświadczenie o posiadaniu przez dr inż. Pawła Pacha kwalifikacji do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanowi załącznik do listy osób, które sporządziły projekt planu miejscowego.



POLSKA IZBA URBANISTÓW
ZACHODNIA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

ZAŚWIADCZENIE Nr Z-550/KW/392/2014

Na podstawie art. 19a pkt. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. pozycja 932 z późniejszą zmianą) oraz w związku z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Okręgowa Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu zaświadcza, że:

Pan Paweł Arkadiusz Pach

dr inż.

PESEL 79061013793

posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.



ZACHODNIA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU
ul. Ofiar Odwigołmekich 19, 50-002 Wrocław
tel: 71 343 03 05, fax: 71 343 64 98
e-mail: biuro@zoiu.pl; www.zoiu.pl
NIP: 197-16-76-640 REGON 143230272

pieczęć ZOIU

Przewodnicząca Rady Okręgowej
Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą we Wrocławiu
mgr inż. M. Matus

pieczęć i podpis

Przewodniczącej Rady Okręgowej ZOIU

Wrocław, dnia 8 sierpnia 2014 r.