

**UCHWAŁA NR VI/86/2024  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 21 listopada 2024 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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 LXIII/818/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie 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 uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie, 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) 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 4.

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 nauki, oznaczony symbolem **UN**;
- 2) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**.

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) strefa ciągu pieszego;
- 5) 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.

**Heleć 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 nieprzekraczalne linie 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) wiaty, zadaszenia nad wejściami, 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.

### § 4.

**W zakresie zasad zagospodarowania terenu:**

- 1) tereny objęte planem miejscowym stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla dachów 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;
- 3) dla konstrukcji, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:
  - a) wysokość nie większa niż 2,5 m,
  - b) wycofanie na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 4) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;

- 5) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii dachów;
- 6) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży;
- 7) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania 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 każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usług nauki lub edukacji,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
  - c) 1 na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych obiektów usług gastronomii,
  - d) 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych obiektów lub lokali usługowych;
- 9) nakazuje się co najmniej 25% powierzchni zajętej przez miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 8, zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin lub retencję wód opadowych;
- 10) nakazuje się co najmniej 5% miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 8, przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów na 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;
- 12) ustala się zaokrąglenie liczby miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 8, 10 i 11, do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 13) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi nakazuje się 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) tereny oznaczone symbolami UN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub 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 vegetację roślin, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych;
- 6) 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:** obszar objęty planem znajduje się w granicy 1-kilometrowego pasa ochrony panoramy widokowej sylwety historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 975/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985 r., dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych.

## § 8.

**W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** ze względu na niewystępowanie w granicy planu miejscowego nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 9.

**W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 wielkość działki nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - 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 wielkość działki ustala się na 1 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

## § 11.

**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:** w strefie ciągu pieszego, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązuje droga dla pieszych łącząca skwer przylegający do północno-zachodniej części granicy planu miejscowego z ul. Juliusza Słowackiego o szerokości nie mniejszej niż 2 m.

## § 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. Adama Mickiewicza, ul. Cichą i ul. Juliusza Słowackiego.

## § 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, rozsączenie 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 ciepłą: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w energię ciepłą 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: na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje sieć melioracyjna.

#### § 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 potrzeby w planie 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 pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) 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;

- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) 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;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 11) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 12) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
- 13) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

### **§ 18.**

1. Ustala się teren usług nauki, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług nauki;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług handlu detalicznego,
  - b) teren usług turystyki,
  - c) teren usług gastronomii,
  - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - e) teren usług edukacji,
  - f) teren usług sportu i rekreacji,
  - g) teren usług kultury i rozrywki,
  - h) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w:

- 1) ust. 2 pkt 2 lit. a – e i lit. g – h, wyłącznie w budynkach usług nauki;
- 2) ust. 2 pkt 2 lit. f, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

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 0,30;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z ul. Adama Mickiewicza, ul. Cichej lub ul. Juliusza Słowackiego.

## § 19.

1. Ustala się teren usług nauki, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2UN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług nauki;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług turystyki,
  - b) teren usług gastronomii,
  - c) teren usług edukacji,
  - d) teren usług kultury i rozrywki,
  - e) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w budynkach usług nauki.

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 0,80;
- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania, o których mowa w § 5 pkt 8 i pkt 11 z terenem **1UN**;
- 8) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest w strefie zabudowy obrzeżnej przylegającej bezpośrednio do ul. Juliusza Słowackiego i znajduje się częściowo w granicy historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 975/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985 r., dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z ul. Adama Mickiewicza przez teren **1UN** lub ul. Juliusza Słowackiego.

## § 20.

1. Ustala się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1IE**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

3. 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 0,40;

- 2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić przez teren **1UN**.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§ 21.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

#### **§ 22.**

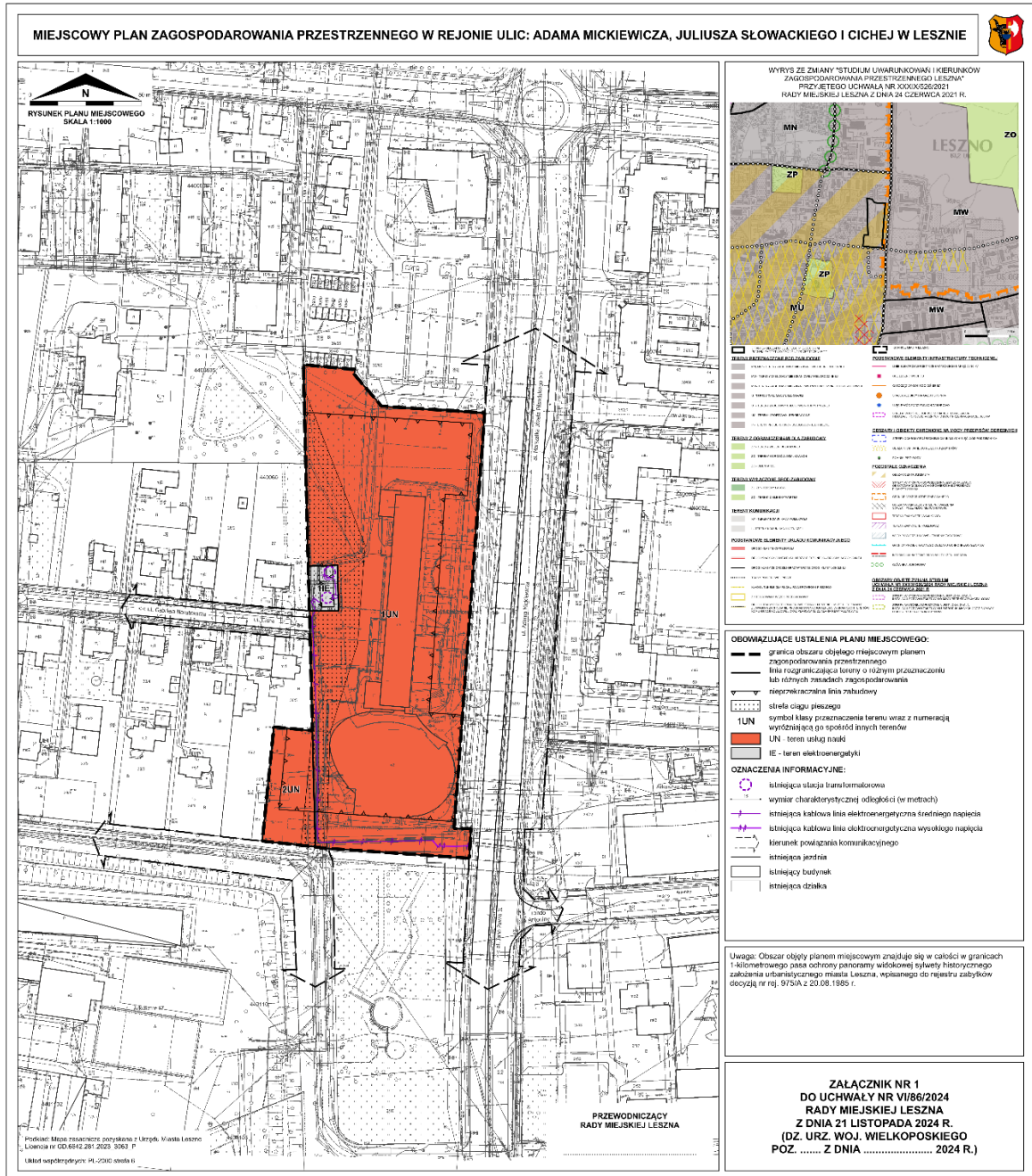
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Patryk Józefowicz**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/86/2024  
 Rady Miejskiej Leszna  
 z dnia 21 listopada 2024 r.



Przewodniczący Rady  
 Miejskiej Leszna  
**Patryk Józefowicz**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/86/2024  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 21 listopada 2024 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje: ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie, nie przewidują realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Patryk Józefowicz**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/86/2024  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 21 listopada 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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), Rada Miejska Leszna ustala, co następuje:

Do wyłożonego, od 8 sierpnia 2024 roku do 2 września 2024 roku, do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Patryk Józefowicz**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/86/2024

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 21 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

**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 do  
UCHWAŁY NR VI/86/2024  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

**z dnia 21 listopada 2024 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXIII/818/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie.
2. Celem planu jest ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tego obszaru, z uwzględnieniem:
  - istniejącego zainwestowania,
  - składanych wniosków,
  - obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A,
  - obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.
3. Projektem planu objęto obszar w sąsiedztwie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie, o powierzchni ok. 1,59 ha.
4. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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 (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 nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b 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).
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).
6. Treść planu 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. Ze względu na niewystępowanie lub brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
  - wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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;
  - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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;
- granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 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;
- granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- maksymalnej intensywności zabudowy;
- maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
- linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

### **Streszczenie procedury formalno-prawnej**

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie, Rada Miejska Leszna przystąpiła uchwałą Nr LXIII/818/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego i Cichej w Lesznie. Następnie, Prezydent Leszna obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski, jak również zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Procedurę nad przedmiotowym projektem planu miejscowego wszczęto w wyniku złożonych wniosków o zmianę zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XVII/247/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 kwietnia 2012 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 01.06.2012 r. poz. 2446). Zmiana obowiązującego planu miejscowego obejmuje w całości teren jednostki 25Uo.

Do projektu planu wpłynęło 15 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających, wszystkie zostały przeanalizowane przed etapem projektowym. Nie wpłynęły wnioski w trybie art. 17 pkt 1 ustawy. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty planów miejscowych. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenie terenu nie wymagało zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W dniu 31 lipca 2024 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od

8 sierpnia 2024 r. do 2 września 2024 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Leszna oraz udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Leszna. W dniu 19 sierpnia 2024 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszna.

### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonym terenie oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, 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;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez uzgodnienie projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta), a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy usługowej w granicach zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego miasta;

- **prawo własności:**

poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **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;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz

z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych 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.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Prezydent miasta uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenu pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. ustawy:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, w ramach obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych, poprzez wyznaczenie strefy ciągu pieszego oraz wymóg zagospodarowania dojeżdż jako przestrzeni bez barier;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenie już zainwestowanym, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg oraz innych terenów zabudowanych.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta**

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna została zatwierdzona uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 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.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta**

W planie nie przewidziano nowych inwestycji, które stanowią koszt dla miasta. Biorąc pod uwagę możliwość rozszerzenia działań inwestycyjno-budowlanych w ramach zwartego układu funkcjonalnego miasta oraz dalsze wpływy związane z podatkami od zainwestowanych nieruchomości na podstawie ustaleń planu, należy stwierdzić, że wpływ na budżet miasta będzie pozytywny.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Patryk Józefowicz**