





## CZYM JEST PLAN OGÓLNY ?

- W dniu 23 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzając **reformę systemu planowania przestrzennego**.
- Podstawową reformy jest **wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego** o randze aktu prawa miejscowego – **planu ogólnego gminy (POG)**.
- **Zastąpi on dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**, które przestanie obowiązywać 1 lipca 2026 r.
- Harmonogram przygotowania Planu Ogólnego Miasta Leszna przewiduje uchwalenie go jeszcze w 2025r. (umożliwi to wcześniejsze pozyskanie środków z KPO)



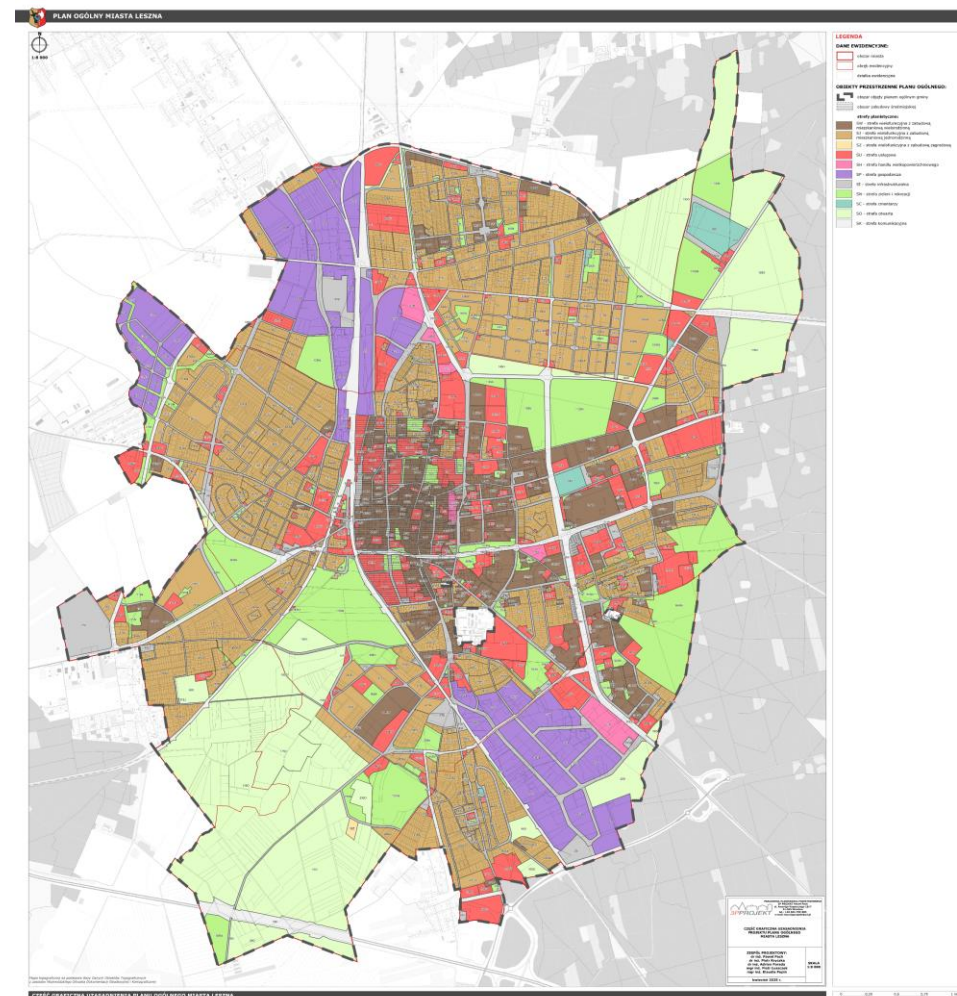
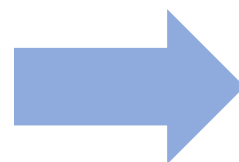
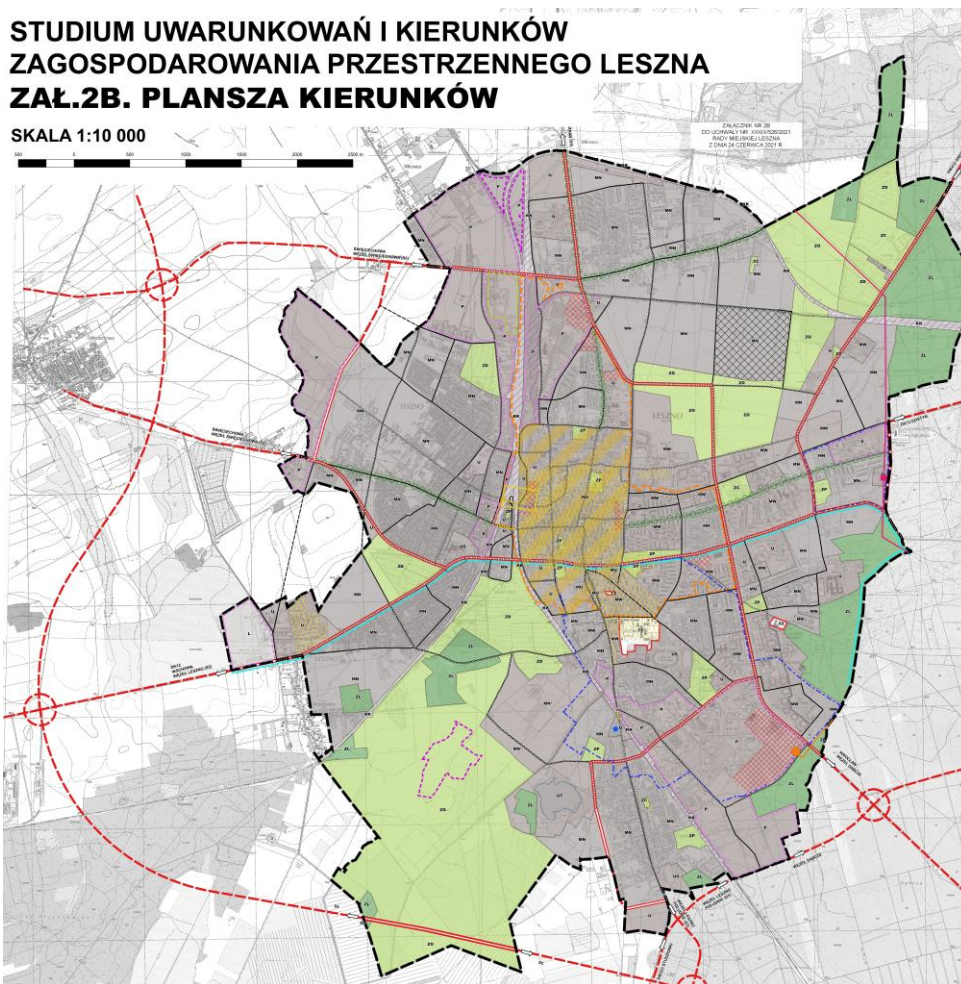
## REFORMA SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

OBOWIĄZUJĄCE STUDIA UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZACHOWUJĄ WAŻNOŚĆ DO 30 CZERWCA 2026 r.

ICH ROLĘ PEŁNIĆ BĘDĄ PLANY OGÓLNE GMINY

### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA ZAŁ.2B. PLANSZA KIERUNKÓW

SKALA 1:10 000





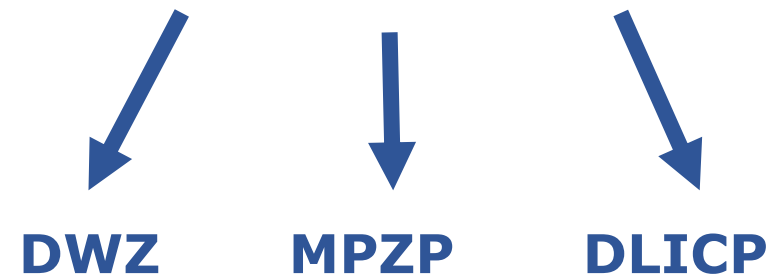
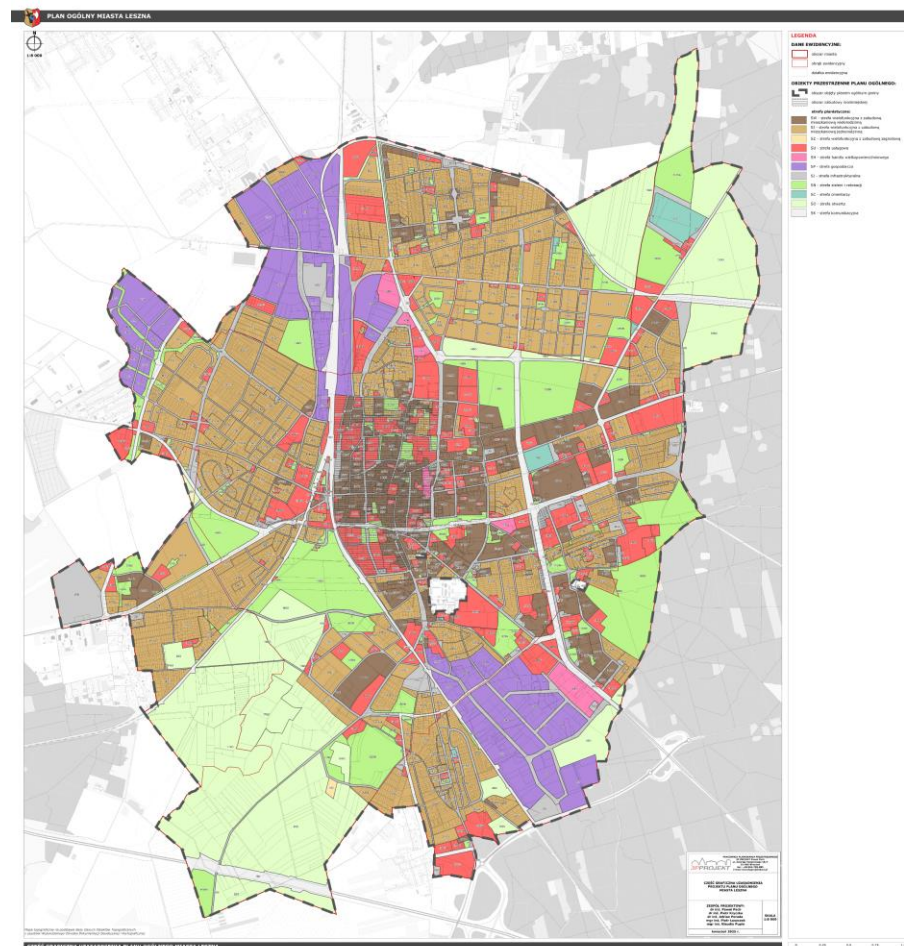


## ROLA PLANU OGÓLNEGO

### W OPARCIU O USTALENIA PLANU OGÓLNEGO SPORZĄDZANE BĘDĄ:

- MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY
- DECYZJE O LOKALIZACJI ICP

**WW. DOKUMENTY MUSZĄ BYĆ ZGODNE Z PLANEM OGÓLNYM!**





## ZAKRES USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO

### W planie ogólnym określa się (obligatoryjnie):

- strefy planistyczne
- gminne standardy urbanistyczne

### W planie ogólnym można określić (fakultatywnie):

- obszary uzupełnień zabudowy (OUZ)
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej



## STREFY PLANISTYCZNE

Plan ogólny będzie mógł wyznaczać strefy spośród **katalogu zamkniętego 13 stref** określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. poz. 2758 ze zm.).

SYMBOL	NAZWA STREFY	SYMBOL	NAZWA STREFY
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SI	strefa infrastrukturalna
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SN	strefa zieleni i rekreacji
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SC	strefa cmentarzy
SU	strefa usługowa	SG	strefa górnictwa
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	SO	strefa otwarta
SP	strefa gospodarcza	SK	strefa komunikacyjna
SR	strefa produkcji rolniczej		

Dla każdej strefy przyporządkowany zostanie profil funkcjonalny zawierający dopuszczalne przeznaczenia terenu:

- **podstawowy (obligatoryjny)** – zawierający przeznaczenia terenu określone w drodze rozporządzenia,
- **dodatkowy (fakultatywny)** – zawierających przeznaczenia terenu, które będzie można wyselekcjonować spośród przeznaczeń zawartych w rozporządzeniu.

### Przykładowe profile funkcjonalne strefy planistycznej

STREFA	PROFIL PODSTAWOWY	PROFIL DODATKOWY
SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren ogrodów działkowych teren komunikacji teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej teren zieleni naturalnej teren lasu, teren wód



## GMINNE STANDARDY USTALANE W PLANACH OGÓLNYCH

### OBLIGATORYJNE USTALENIE POG

### Gminne standardy urbanistyczne

Gminne standardy urbanistyczne obejmują (obligatoryjnie) **katalog stref planistycznych** oraz mogą obejmować (fakultatywnie) **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy
- maksymalnej wysokości zabudowy
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

### Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W drodze gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej gmina może określić zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej poprzez drogę dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych do:



#### szkół podstawowych

w odległości maksymalnej:

- 1500 m w miastach
- 3000 m poza miastami



#### obszarów zieleni publicznej

w odległości maksymalnej:

- 1500 m od obszarów o pow. min. 3 ha
- 3000 m od obszarów o pow. min. 20 ha

### FAKULTATYWNE USTALENIE POG



## WSZCZĘCIE PROCEDURY I ZBIERANIE WNIOSKÓW

Prace nad Planem Ogólnym Miasta Leszna wszczęto na mocy **uchwały Radę Miejską Leszna uchwały Nr LXXIV/972/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Leszna;**

Granicami obszaru objętego Planem ogólnym są granice miasta Leszna, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu

W dniach od **29 maja 2024 r. do 5 lipca 2024 r.** można było składać wnioski do POG;  
Ogłoszenie o możliwości składania wniosków pojawiło się:

- w prasie lokalnej: Panorama Leszczyńska Nr22 (2307) z dnia 29 maja 2024r.
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Leszna
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Leszna
- na stronie BIP

### **Wnioski do POG można było składać:**

- w postaci papierowej w UM Leszna;
- w postaci elektronicznej na adres: [architektura@leszno.pl](mailto:architektura@leszno.pl)
- w postaci elektronicznej za pomocą platformy ePUAP;



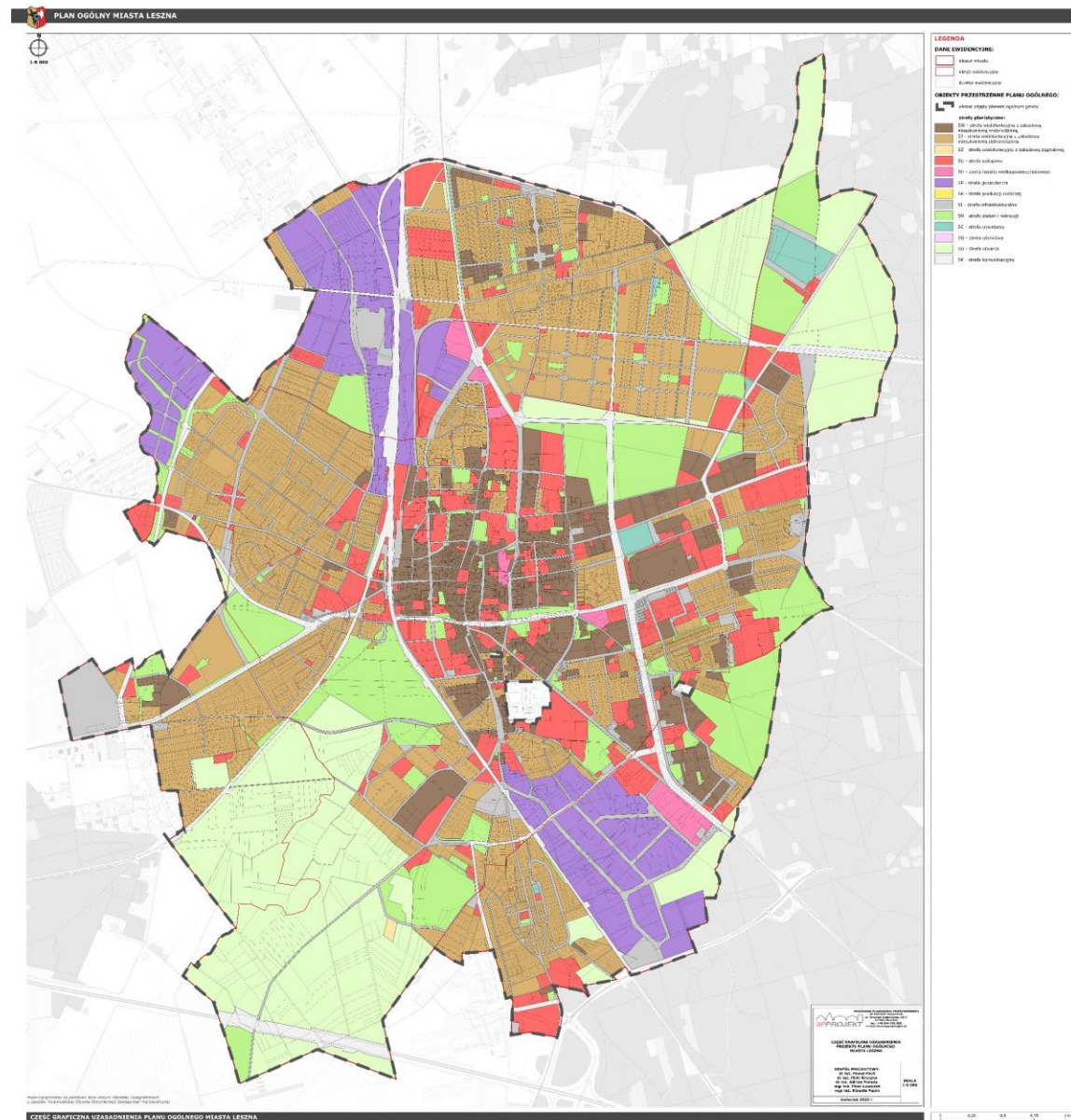


# PROJEKT PLANU OGÓLNEGO MIASTA LESZNA

## WYZNACZONO ŁĄCZNIE: 1035 STREF

### strefy planistyczne:

-  SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
-  SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
-  SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
-  SU - strefa usługowa
-  SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego
-  SP - strefa gospodarcza
-  SI - strefa infrastrukturalna
-  SN - strefa zieleni i rekreacji
-  SC - strefa cmentarzy
-  SO - strefa otwarta
-  SK - strefa komunikacyjna



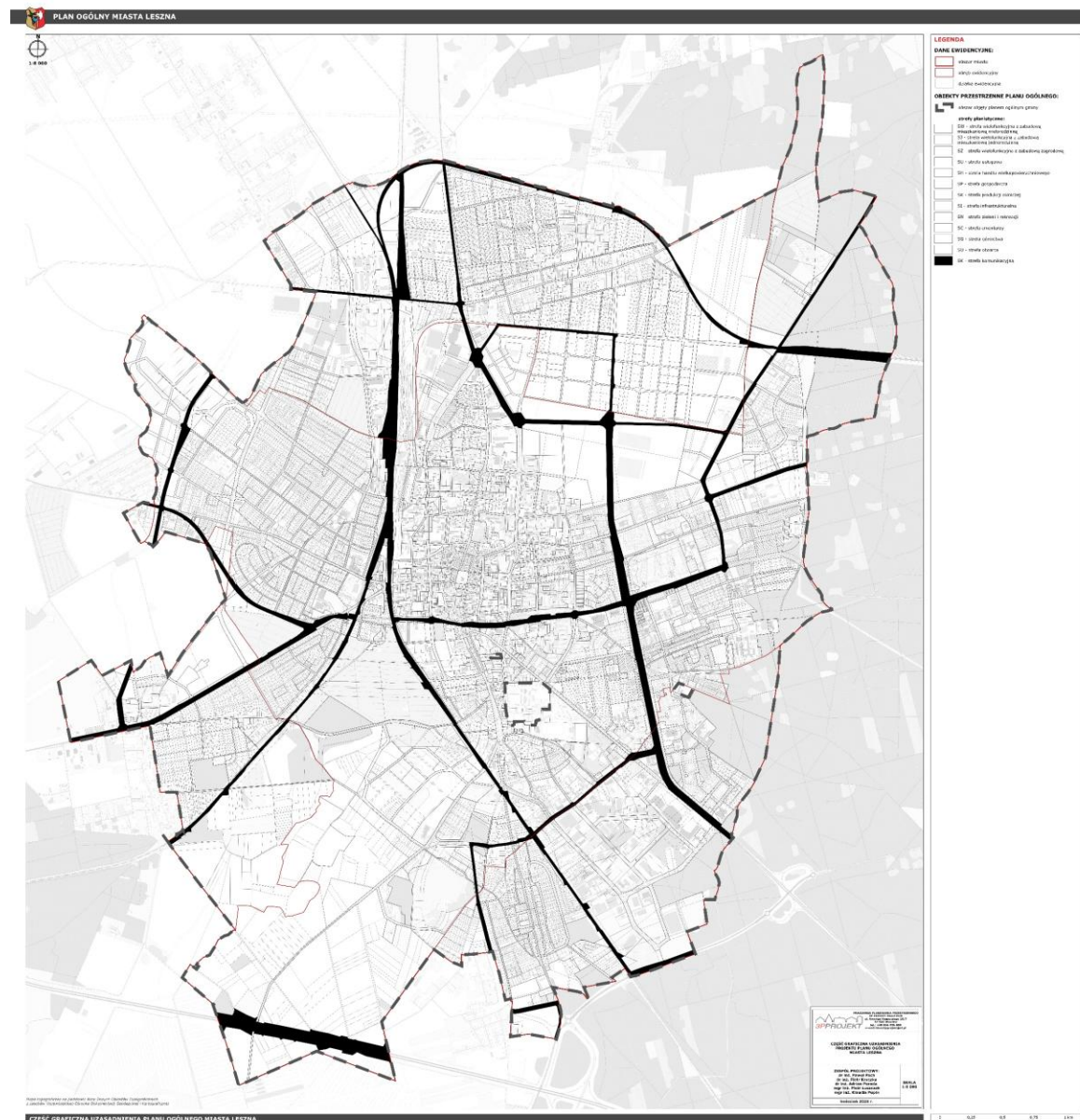


## STREFA KOMUNIKACJI

### STREFA KOMUNIKACYJNA MOŻE BYĆ WYZNACZONA DLA:

- terenu autostrady,
- **terenu drogi ekspresowej,**
- **terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego,**
- **terenu drogi głównej,**
- **terenu drogi zbiorczej (profil dodatkowy),**
- **terenu komunikacji kolejowej i szynowej,**
- terenu komunikacji kolei linowej,
- terenu komunikacji wodnej,
- **terenu komunikacji lotniczej,**
- terenu obsługi komunikacji,
- terenu ogrodów działkowych,
- terenu infrastruktury technicznej

Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów **istniejących oraz planowanych**, których lokalizacja jest **potwierdzona** **ustaleniem linii rozgraniczających teren.**







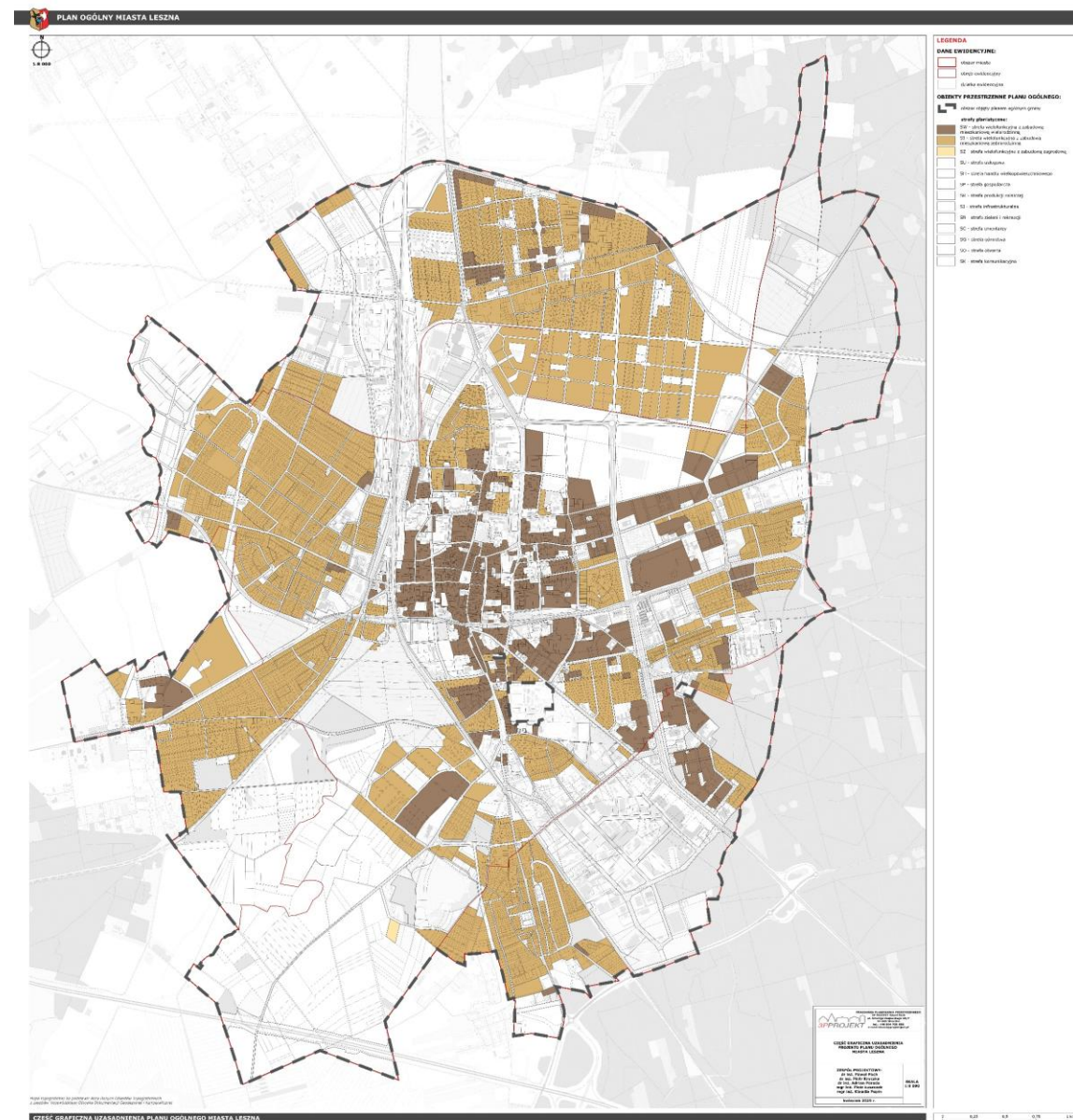


## ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

- Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową obliczane jest w oparciu o ustalenia Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

- Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców
- W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.





## ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

W strefach mieszkaniowych suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową		
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5% (M20)	52 442	osób
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM0)	2 000 943	m <sup>2</sup>
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20)	46,50	m <sup>2</sup>
<b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)</b>	<b>9 411</b>	<b>osób</b>
Obliczenie minimalnego i maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową		
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	9 411	osób
<b>Minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (70% ZAP)</b>	<b>6 588</b>	<b>osób</b>
<b>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (130% ZAP)</b>	<b>12 235</b>	<b>osób</b>



## CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

- Na podstawie analizy istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz ustaleń obowiązujących MPZP ustalono powierzchnię obszarów niezabudowanych w tym luk w zabudowie przeznaczonych w MPZP pod funkcje mieszkaniowe na ok:

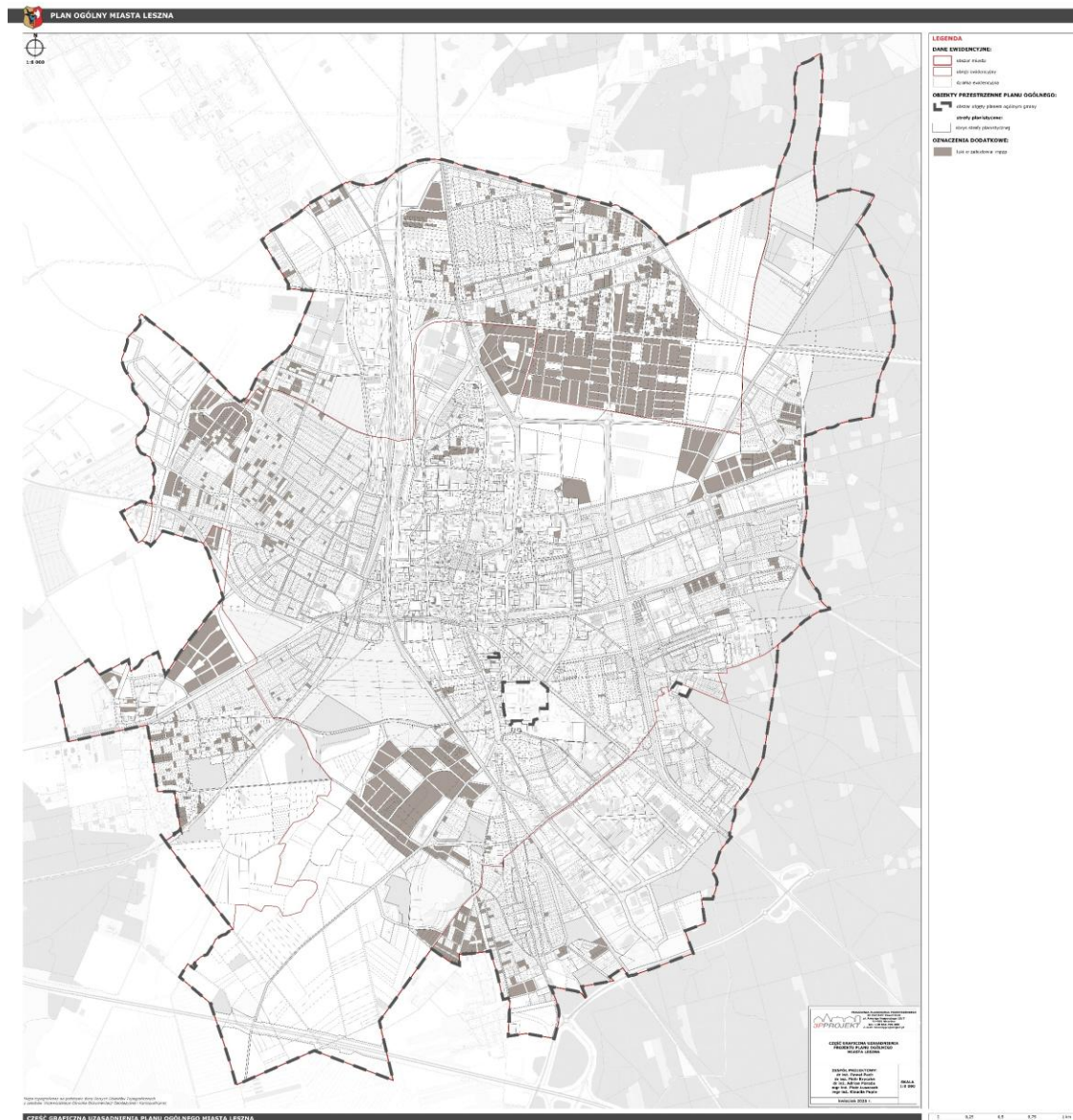
**260ha**

- Chłonność tych obszarów niezabudowanych obliczono na ok:

**11.300 mieszkańców**

- Chłonność nie pokrywa całego maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę, co pozwala na wyznaczenie w POG stref mieszkaniowych dla maks.:

**900 mieszkańców**



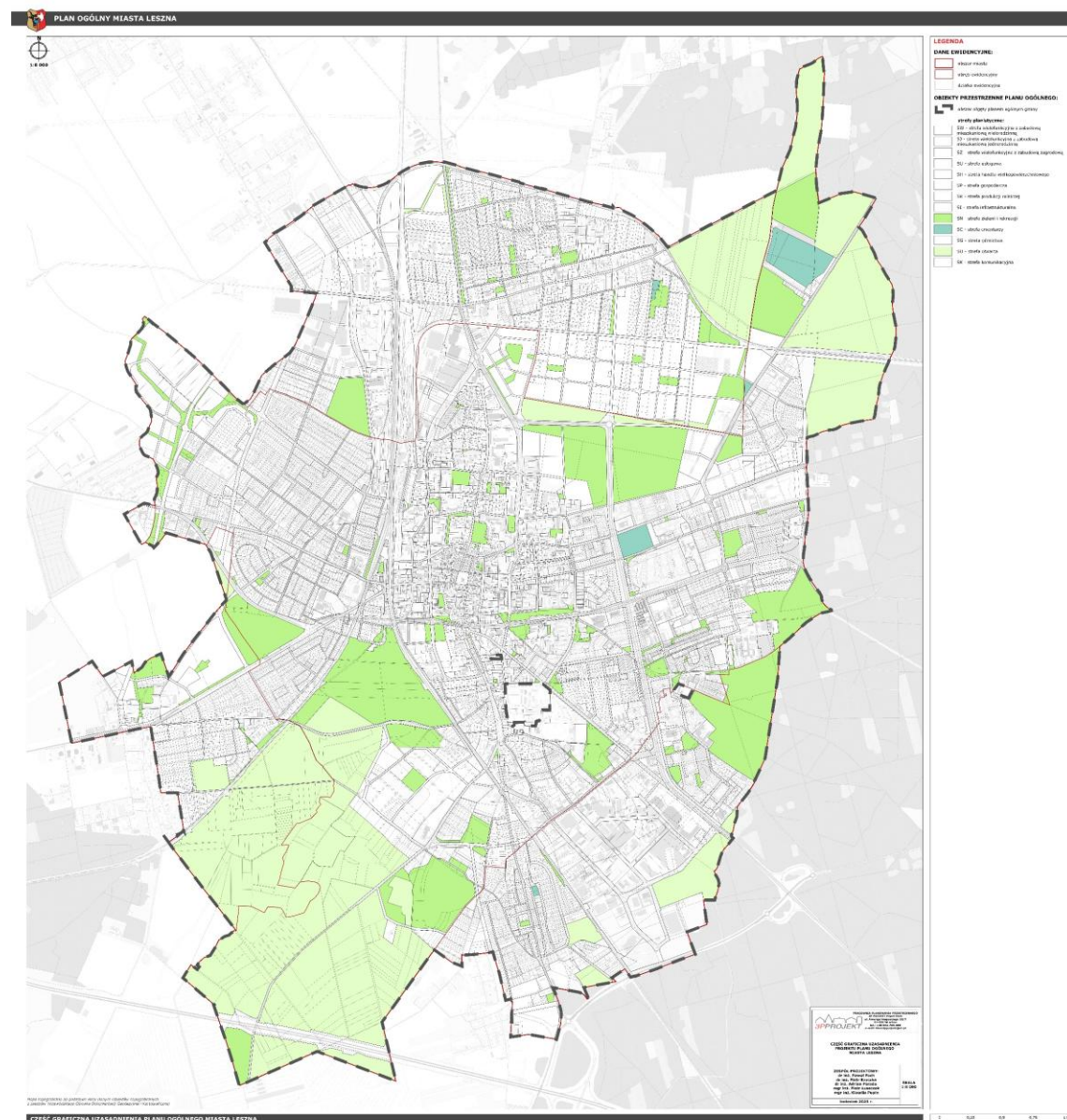




## STREFY „ZIELONE”

### STREFY: ZIELENI I REKREACJI (SN), OTWARTA (SO), CMENTARZY (SC)

- Obejmują tereny niezabudowane lub ekstensywnie zainwestowane,
- **w strefie zieleni i rekreacji (SN)** poza przeznaczeniem związanym z zielenią dodane **mogą być (fakultatywnie) przeznaczenia usługowe:** teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- **w strefie otwartej (SO)** poza przeznaczeniem związanym z zielenią dodane **mogą być (fakultatywnie) przeznaczenia związane z realizacją odnawialnych źródeł energii (OZE);**
- **w strefie cmentarzy (SC)** poza przeznaczeniem związanym z zielenią dodane **mogą być (fakultatywnie) teren usług kultu religijnego i tereny usług handlu detalicznego;**



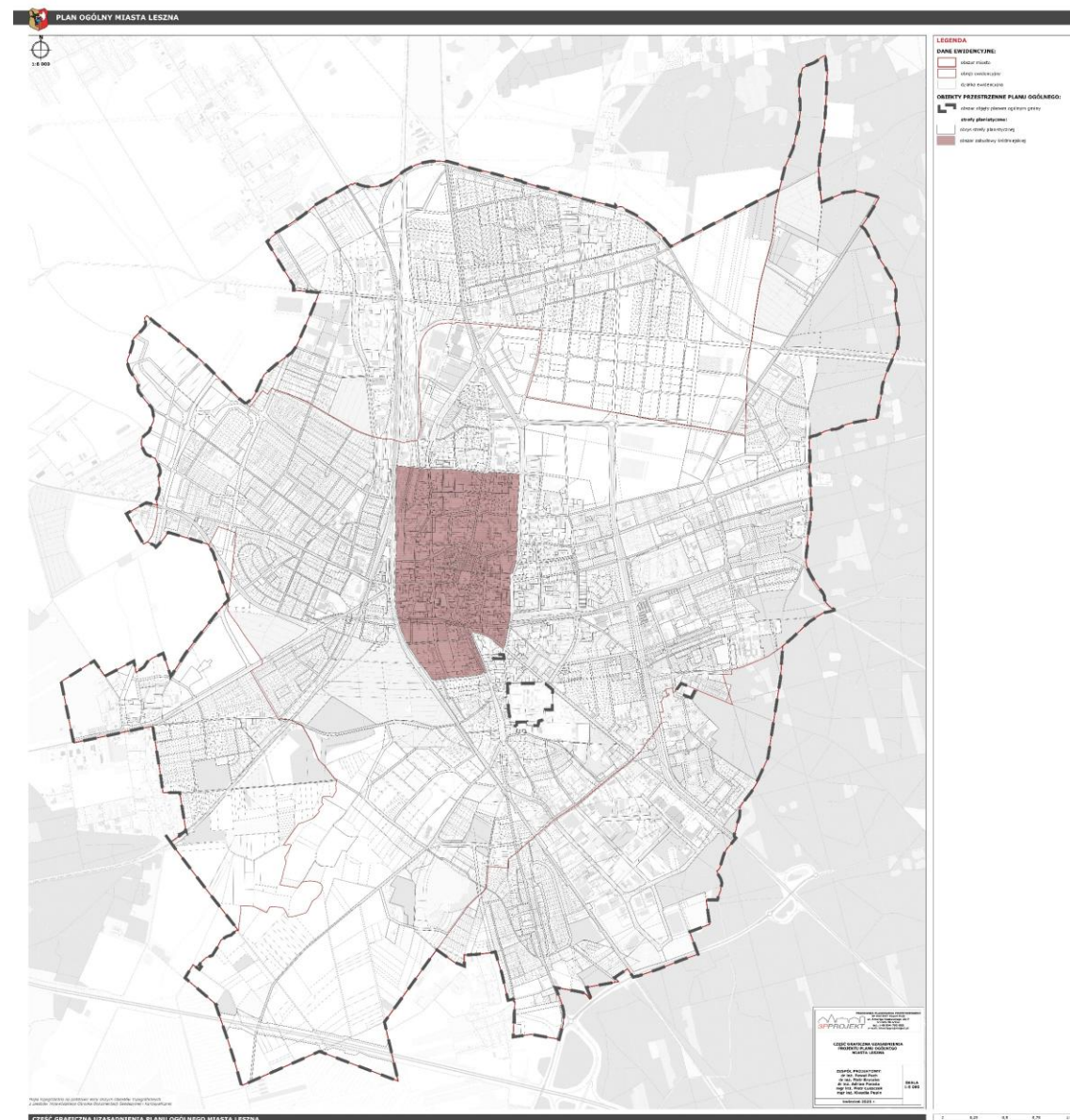




## OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OZŚ)

### OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ JEST USTALENIEM FAKULTATYWNYM POG

- Definicja z ustawy o pizp: *OZŚ* - położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- wyznaczony w granicach określonych w obecnym studium
- łagodniejsze wymagania w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz obniżenie wymogów technicznych dla zabudowy mieszkaniowej m.in. w zakresie dostępu do światła dziennego
- w granicach *OZŚ* minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może zostać ustalony w mpzp na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy planu ogólnego





## KOLEJNE ETAPY PROCEDURY PLANISTYCZNEJ

- analiza uwarunkowań i analiza wniosków złożonych do planu ogólnego;
- opracowanie projekt planu ogólnego
- **pre-konsultacje projektu planu ogólnego**
  - publikacja projektu
- uzgadnianie i opiniowanie projektu planu ogólnego przez właściwe instytucje i organy (m.in... MKUA, wojewoda, konserwator zabytków, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska)
- wprowadzenie zmian do projektu
  - publikacja projektu
- **(ustawowe) konsultacje społeczne i zbieranie uwag;**
- wprowadzanie zmian wynikających z konsultacji społecznych
- **ewentualne ponowienie uzgodnień**
  - publikacja projektu i raportu z konsultacji społecznych
- **skierowanie projektu planu ogólnego do uchwalenia**
- **uchwalenie planu ogólnego** lub **ewentualne zmiany projektowe i ponowienie uzgodnień**
- przekazanie planu ogólnego wraz z dokumentacją do weryfikacji wojewodzie
  - udostępnienie planu ogólnego na BIP oraz systemach informacji przestrzennej (SIP)



## PLAN KONSULTACJI

- 1 SPOTKANIE Z MIESZKAŃCAMI**  
19.05.2025 R. GODZ. 18:00  
Ratusz, ul. Rynek 1
- 2 SPOTKANIE Z MIESZKAŃCAMI**  
23.05.2025 R. GODZ. 16:00  
Sala Sesyjna, ul. Kazimierza Karasia 15
- 3 PUNKT KONSULTACYJNY**  
OD 26.05.2025 R. DO 06.06.2025 R.  
W PONIEDZIAŁKI OD GODZ. 7:00 DO 17:00,  
OD WTORKU DO PIĄTKU W GODZ. 8:00 DO 15:00;  
Urząd Miasta Leszno, Wydział Architektury,  
Planowania Przestrzennego i Budownictwa,  
Al. Jana Pawła II 21, pok. 20
- 4 PUNKT KONSULTACYJNY**  
26.05.2025 R. I 02.06.2025 R.  
W GODZ. OD 13:00 DO 15:00;  
Urząd Miasta Leszno,  
ul. Kazimierza Karasia 15, pok. 11
- 5 SKŁADANIE OPINII**  
OD DNIA 19.05.2025 R. DO DNIA 13.06.2025 R.  
Opinie można składać osobiście lub na adres  
poczty elektronicznej: architektura@leszno.pl



**ZAPRASZAMY SERDECZNIE I DZIĘKUJEMY ZA PAŃSTWA UDZIAŁ!**

Urząd Miasta Leszno, Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa Al. Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno  
Dodatkowe informacje dotyczące konsultacji społecznych dostępne są m.in. na stronie internetowej: <https://bip.leszno.pl/artykuly/108/planowanie-przestrzenne-uchwala-krajobrazowa>;



# PROJEKT PLANU OGÓLNEGO MIASTA LESZNO

## KONSULTACJE SPOŁECZNE: LESZNO -19 MAJA 2025 r.

### DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

#### Zespół projektowy:



#### **GŁÓWNY PROJEKTANT:**

dr inż. Paweł Pach

#### **ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:**

dr inż. Piotr Kryczka

dr inż. Adrian Porada

mgr inż. Klaudia Pupin

mgr inż. Piotr Łuszczek

inż. Julia Moskała

inż. Marta Szelałowska