UCHWAŁA NR XIII/222/2025
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie

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. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz 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 ze zm.) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje**:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. W związku z uchwałą Nr LXIII/819/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna (uchwała Nr XXXIX/526/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie”, opracowany w skali 1:1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Plan obejmuje obszar położony w północnej części miasta Leszna, między ulicami: Poznańską, Gronowską i Kasztelańską oraz dawną linią kolejową, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2.

Ilekroć w uchwale mowa o:

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą zasięg terenu, na którym można lokalizować budynki, w tym kondygnacje nadziemne i podziemne, oraz na którym można lokalizować wiaty lub wolnostojące instalacje fotowoltaiczne;
3) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, stycznie do której usytuowane zostanie lico ściany frontowej budynku co najmniej na 60% długości elewacji budynku, z dopuszczeniem wycofania pozostałej części elewacji w głąb działki;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3.

Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczonych w planie symbolami:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-U –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

7) **IE** – teren elektroenergetyki.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 przy czym obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy dla:
   a) obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, a w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat, wolnostojących instalacji fotowoltaicznych,
   b) kondygnacji podziemnych,
   c) rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu i usytuowanych niezgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy;
2) dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
   a) rynny, rury spustowej,
   b) gzymsu, okapu dachu oraz innych detali wystroju architektonicznego - nie więcej niż o 0,8 m,
   c) balkonu, wykuszu, wiatrołapu – nie więcej niż o 1,5 m,
   d) zlokalizowanych wyłącznie poniżej parteru budynku: schodów, tarasu, pochylni – nie więcej niż o 1,5 m,
   e) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 5 m;
3) na działce narożnikowej dopuszcza się lokalizację budynku zgodnie z wybranym prostym odcinkiem obowiązującej linii zabudowy, a pozostałe obowiązujące linie należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się:
   a) zachowanie, przebudowę, odbudowę,
   b) nadbudowę i rozbudowę, przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu,
   c) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy nadbudowie i rozbudowie budynków;
5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
6) na terenach **MN** i **MN-U** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy;
7) zakazuje się lokalizacji:
   a) budynków gospodarczych i garażowych o ścianach wykonanych z blachy, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji,
   b) nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
   c) dominant przestrzennych i konstrukcji wieżowych;

8) dla dachów stromych ustala się, z zastrzeżeniem pkt 10:

a) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce lub blachą,

b) kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub czerni;

9) z zastrzeżeniem pkt 10 ustala się dopuszczalną kolorystykę elewacji, realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:

a) odcienie: bieli, szarości, grafitu, beżu, brązu,

b) naturalne kolory: materiału ceramicznego, kamienia, lub drewna;

10) dopuszczenie pokrycia:

a) dachów, tarasów i stropów powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin,

b) elewacji roślinnością.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) dla inwestycji nakazuje się uwzględnienie wytycznych planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury obowiązujących dla miasta Leszna;

2) nakazuje się otaczanie projektowanych obiektów usługowych zielenią, podkreślającą strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe;

3) nakazuje się ograniczenie wszelkich oddziaływań związanych z prowadzoną działalnością usługową do poziomów nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz w zakresie mogącym negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych;

4) ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu oraz rozwiązań minimalizujących oddziaływanie akustyczne terenów dróg publicznych, na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną;

5) w przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska nakazuje się zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych;

6) w zakresie rozwiązań, o których mowa w ust. 4 i 5, dopuszcza się: ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje), zieleń wysoką z elementami zieleni niskiej i krzewiastej, a także zastosowanie przy budowie dróg nawierzchni umożliwiającej redukcję hałasu;

7) ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych na terenach:

a) **MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

8) ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Lesznie i obowiązującymi przepisami o odpadach;

9) nakazuje się stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli nakazuje się prowadzić w oparciu o przepisy odrębne;

11) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, za wyjątkiem lokalizacji dopuszczonych w planie:

a) inwestycji celu publicznego,

b) przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,

c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się ochronę konserwatorską obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Leszna, prowadzonej przez Prezydenta Miasta Leszna, stanowiący dom przy ul. Gronowskiej nr 44, murowano-szachulcowy, z końca XIX wieku, oznaczony na rysunku planu, w tym:

1) nakaz zachowania lub odtworzenia bryły historycznego budynku oraz wystroju architektonicznego, kolorystyki i materiałów;

2) dopuszczenie rozbudowy lub nadbudowy we współczesnych formach architektonicznych harmonizujących z zabytkowym otoczeniem poprzez gabaryty zabudowy i podziały architektoniczne;

3) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian dla budynków z historyczną dekoracją architektoniczną.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów służących do nawiązywania kontaktów społecznych i utrzymania porządku;

2) ustala się lokalizację zieleni urządzonej na nieutwardzonej powierzchni pasa drogowego.

§ 8.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się szczegółowe parametry zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, minimalną powierzchnię działek budowlanych, określone w Rozdziale 2;

2) dopuszcza się korekty granic działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków, wydzielenie mniejszych działek gruntu dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych dla działek budowlanych w Rozdziale 2;

3) nakazuje się uwzględnienie właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) przez obszar objęty planem przebiega granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik Międzymorenowy Leszno”;

2) w zagospodarowaniu terenów położonych w zachodniej części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik Międzymorenowy Leszno” ustala się uwzględnienie ochrony stanu wód oraz ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach obszaru objętego planem nie występują inne, niż wymienione w pkt 2, tereny lub obiekty podlegające ochronie, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe oraz krajobrazy objęte formami ochrony prawnej, wskazane w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w związku z tym nie ustala się zasad ich zagospodarowania.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów w zakresie powierzchni ustalonych dla działek budowlanych w Rozdziale 2;

3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych dla:

   a) wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – nie mniejszą niż 20 m,

   b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniejszą niż 15 m;

4) dopuszcza się odstępstwo od szerokości frontu działek budowlanych, określonych w planie wyłącznie dla działek budowlanych:

   a) położnych na załamaniu pasa drogowego,

   b) przewidzianych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – w przedziale od 70° - 110°.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) zakazuje się lokalizacji usług w zakresie:

   a) stolarni,

   b) stacji obsługi lub remontu samochodów, sprzętu budowlanego lub rolniczego, z wyłączeniem **1MN-U** i **3MN-U**,

   c) myjni samochodowych, z wyłączeniem **1MN-U** i **3MN-U**,

   d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²;

2) nakazuje się zgłoszenie projektowanych na obszarze objętym planem budowli, stanowiących przeszkody lotnicze do właściwego organu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na podziemną przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków w sąsiedztwie linii nakazuje się zapewnienie bezpiecznych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zachowanie pasów technologicznych, w których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, dla linii elektroenergetycznych:

   a) napowietrznych SN 15kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii na każdą stronę,

   b) kablowych SN 15kV i nn 0,4 kV o szerokości 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii na każdą stronę;

5) dla kolektorów kanalizacji deszczowej, w tym o średnicy: kd1000, kd800 i kd500, ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości ok. 10 m (po 5 m od skrajnej krawędzi przewodu kolektora na każdą stronę);

6) dla sieci wodociągowych o średnicy 200 mm i 150 mm zachowanie pasa wolnego od zabudowy i zadrzewień o szerokości 3,2 m , tj. po 1,5 m od skrajnej krawędzi przewodu;

7) nakazuje się uwzględnienie warunków ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę i dostępu pożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach: **KDZ, KDD, KR, KP**.

§ 12.

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

1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym w szczególności poprzez ul. Gronowską o symbolu **1KDZ**, (częściowo poza planem), ul. Antonińską o symbolu **2KDZ** oraz planowaną drogę **3KDZ**, w szczególności poprzez połączenie:

   a) ul. Gronowskiej (**1KDZ**) do ul. Poznańskiej (poza planem),

   b) ul. Antonińskiej (**2KDZ**) do ul. Gronowskiej (poza planem) i do planowanej drogi zbiorczej po dawnej linii kolejowej wzdłuż południowej granicy planu,

   c) planowanej drogi **3KDZ** z ul. Gronowską;

2) obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu z istniejących i planowanych dróg publicznych, zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych w Rozdziale 2, przy czym dla działek położonych stycznie do dróg publicznych różnych klas, ustala się dostęp z drogi niższej klasy;

3) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi, dopuszczenie realizacji dojść i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

   a) nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

      - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

      - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej dla budynków i lokali usługowych, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, budynków garażowych, zapleczy i komunikacji wewnętrznej, oraz z zastrzeżeniem w tiret czwarte,

      - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,

      - 1 miejsce do parkowania na 4 osoby mogące jednocześnie przebywać w istniejącym budynku o funkcji magazynowej lub produkcyjnej,

   b) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania w granicach inwestycji, wliczając w to miejsca parkingowe w budynkach garażowych oraz parkingach podziemnych,

   c) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającym z przepisów odrębnych, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 5% ogólnej liczby miejsc parkingowych, z wyłączeniem miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   d) dla lokali usługowych nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

   e) w zależności od charakteru działalności usługowej na działce budowlanej nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów ciężarowych oraz placów manewrowych o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

2. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się**:**

1) wyposażenie obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności w sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, cieplne i telekomunikacyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, oraz podłączenie do nich terenów, w tym:

   a) powiązanie planowanych urządzeń infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych,

   b) zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;

2) dopuszczenie zachowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, ich rozbudowę i przebudowę;

3) lokalizację nowo projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;

4) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej – z sieci zlokalizowanych w przyległych drogach lub na terenach o innym przeznaczeniu;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zasilanie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,

   b) dopuszczenie budowy zbiorników retencyjnych przeciwpożarowych;

6) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

   a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym odprowadzanie ścieków przemysłowych z obiektów usługowych dopuszcza się po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków na działce budowlanej,

   b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,

   c) dla lokalizacji przepompowni ścieków:

      - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 50 m²,

      - wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m,

      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0;

   d) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;

7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

   a) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) dopuszczenie:

      - lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości, a także na terenach dróg,

      - stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;

8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych,

   b) dopuszczenie przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej na linie kablowe, podziemne,

   c) lokalizację stacji transformatorowej na terenie **IE**, z dopuszczeniem lokalizacji stacji transformatorowych na pozostałych terenach,

   d) dla lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych:

      - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²,

      - wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,

      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0;

   e) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem:

      - wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej moc mikroinstalacji,

      - elektrowni wiatrowych przekraczających moc mikroinstalacji,

- biogazowni;

9) dopuszczenie zaopatrzenia w energię cieplną z miejskiego systemu sieci cieplnej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem § 5 pkt 9;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszczenie zaopatrzenia z sieci gazowej,

b) zakaz lokalizacji naziemnych indywidualnych zbiorników gazowych;

11) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14.

Na obszarze objętym planem nie występują **granice: obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, terenów zamkniętych, i stref ochronnych terenów zamkniętych,** w związku z tym nie ustala się lokalizacji granic obszarów, ani zasad ich zagospodarowania.

§ 15.

W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: w granicach obszaru objętego planem ustala się rozmieszczenie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu terenów:

1) dróg zbiorczych **(KDZ)** i dojazdowych **(KDD)**;

2) komunikacji pieszo-rowerowej **(KP)**.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo bliźniaczego na działce budowlanej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy szeregowej na terenach **5MN** i **6MN**,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) budynki garażowe lub gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,

b) wiaty,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa ogrodów na terenach: **4MN, 7MN, 10MN, 12MN, 17MN**:

a) lokalizację nasadzeń zieleni, w tym: żywopłotów, krzewów lub innych form zieleni,

b) lokalizację szpaleru drzew,

c) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się:

a) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

b) wydzielenie mniejszej działki dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;

7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

9) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,

b) budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m,

c) wiat - nie więcej niż 4 m;

10) geometrię dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu:

a) od 35º do 45º dla budynków mieszkalnych,

b) od 20º do 45º dla wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych;

11) obsługę komunikacyjną terenów:

a) **1MN, 2MN, 3MN**: z drogi **2KDD**, w tym poprzez drogę **1KR**,

b) **4MN**: z drogi **2KDZ**, **1KDD**, **2KDD, 3KDD**,

c) **5MN**: z drogi **1KDD**, w tym poprzez drogę **2KR**,

d) **6MN**: z ul. Gronowskiej (poza planem),

e) **7MN**: z dróg: **2KDZ, 4KDD, 6KDD, 7KDD**,

f) **8MN**: z dróg: **4KDD, 6KDD, 7KDD**, w tym poprzez drogę **7KR**,

g) **9MN**: z dróg: **4KDD, 7KDD, 8KDD**,

h) **10MN**: z dróg: **4KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**,

i) **11MN**: z dróg: **4KDD, 9KDD, 10KDD**, **11KDD**,

j) **12MN**: z dróg: **9KDD, 10KDD, 11KDD**,

k) **13MN**: z dróg **3KDZ, 4KDD, 11KDD**, w tym poprzez drogę **11KR**,

l) **14MN, 15MN, 16MN, 17MN**: z drogi **11KDD**, w tym poprzez drogi: **11KR**, **12KR, 13KR, 14KR**.

§ 17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo bliźniaczego na działce budowlanej,

b) budynków usługowych wolnostojących,

c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) budynki garażowe lub gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,

b) wiaty,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy produkcyjnej i magazynowej na terenie **1MN-U**;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się:

a) powierzchnię nie mniejszą niż 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

b) wydzielenie mniejszej działki dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;

7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

9) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,

b) budynków usługowych - nie więcej niż 10 m,

c) budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6m,

d) wiat - nie więcej niż 4 m;

10) geometrię dachów: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu:

a) od 35º do 45º dla budynków mieszkalnych,

b) od 20º do 45º dla wiat, budynków: usługowych, gospodarczych oraz garażowych;

11) obsługę komunikacyjną terenów:

a) **1MN-U**: z drogi ul. Gronowskiej (**1KDZ** i częściowo poza planem) oraz z ul. Poznańskiej (poza planem),

b) **2MN-U**: z ul. Gronowskiej (poza planem) oraz z dróg **1KDD** i **2KDD**,

c) **3MN-U**: z ul. Gronowskiej (poza planem) oraz z dróg: **2KDZ, 1KDD**, w tym poprzez drogi: **3KR, 4KR**,

d) **4MN-U**: z ul. Gronowskiej (poza planem) oraz z dróg: **2KDZ, 4KDD, 5KDD**, w tym poprzez drogi **5KR** i **6KR**,

e) **5MN-U**: z drogi **4KDD**, w tym poprzez drogę **6KR**,

f) **6MN-U**: z ul. Gronowskiej (poza planem) oraz z dróg: **3KDZ, 4KDD, 5KDD**, w tym poprzez drogi: **8KR**, **9KR, 10KR**.

§ 18.

Dla terenów dróg zbiorczych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację w wyznaczonych pasach drogowych:

a) urządzeń infrastruktury drogowej dostosowanych do planowanej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: jezdni, ciągów pieszych lub rowerowych,

b) urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, w tym w szczególności zbiorników retencyjnych na wody opadowe;

4) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów, w szczególności na terenie:

a) **1KDZ** – ochronę i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew,

b) **3KDZ –** lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR,** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację w wyznaczonych pasach drogowych:

a) urządzeń infrastruktury drogowej w szczególności: jezdni, ciągów pieszych lub rowerowych,

b) urządzeń infrastruktury technicznej,

c) oznaczonych na rysunku planu placów do zawracania na nieprzelotowych zakończeniach dróg;

3) zagospodarowanie zielenią powierzchni wolnych od utwardzenia, w tym lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów.

§ 20.

Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację w wyznaczonym ciągu:

a) urządzeń infrastruktury dla ruchu pieszych i rowerzystów,

b) urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zieleni na powierzchni wolnej od utwardzenia, w tym lokalizację nowych nasadzeń drzew i krzewów.

§ 21.

Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IE** ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej;

2) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 22.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 24.

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

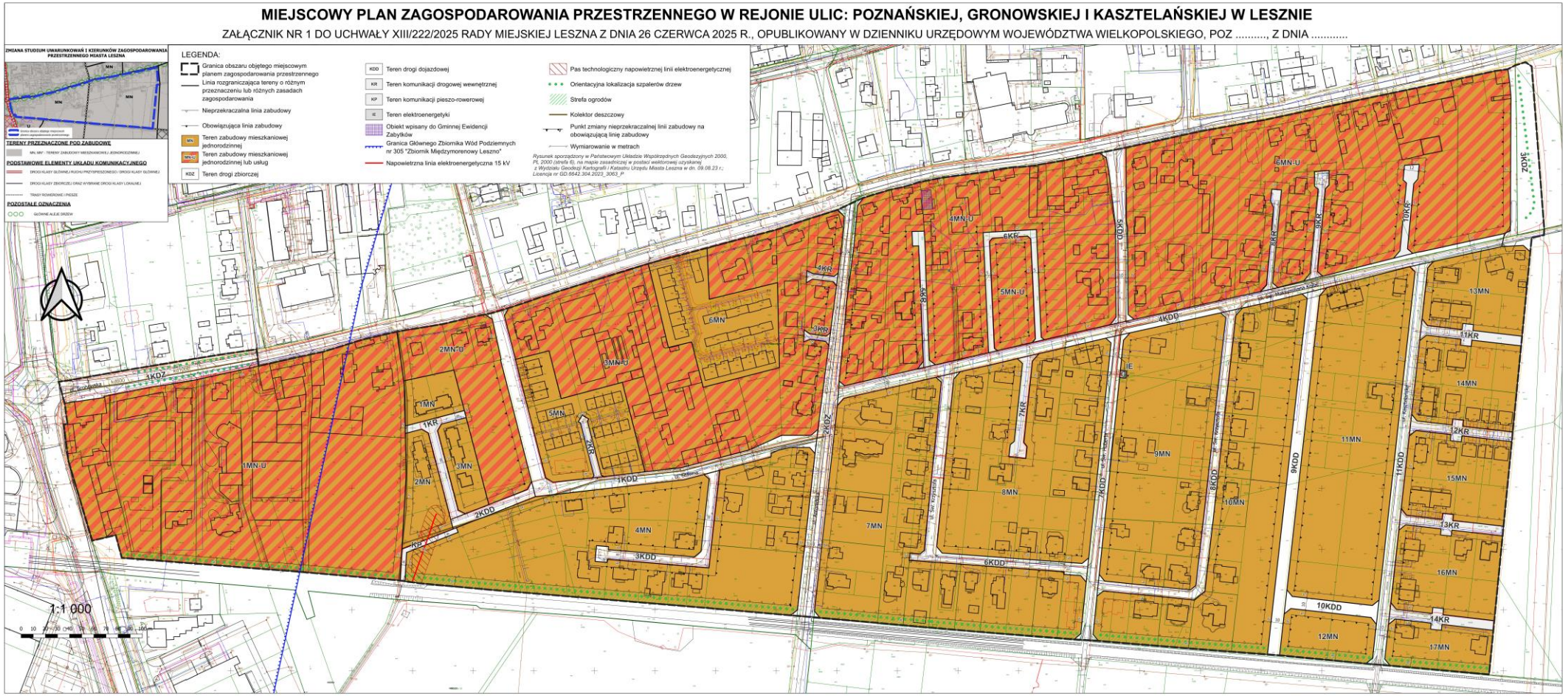
Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/222/2025

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 26 czerwca 2025 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/222/2025

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie

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 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w terminie w dniach od 27 marca 2025 r. do 18 kwietnia 2025 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 12 maja 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu jest więc bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/222/2025

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1

1. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:
   1) tereny dróg: zbiorczych i dojazdowych **(KDZ, KDD)**;
   2) teren komunikacji pieszo-rowerowej **(KP)**;
   3) teren elektroenergetyki **(IE)**.
2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
   1) Nowo projektowane urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej należy lokalizować na terenach dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz pieszo-rowerowej, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu.
   2) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
   3) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
   4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Leszna.
   5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Leszna.
   6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/222/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 26 czerwca 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY XIII/222/2025
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie stanowi obszar o powierzchni ok. 40 ha, położony jest w północnej części miasta Leszna, w dzielnicy Gronowo, między ulicami: Poznańską, Gronowską i Kasztelańską oraz dawną linią kolejową. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
3) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
4) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
5) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
6) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
7) **IE** – teren elektroenergetyki.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju oznaczony symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wybrane drogi klasy zbiorczej oraz lokalnej, trasy rowerowe i piesze, główna aleja drzew. Obszar planu nie znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, przyjętego uchwałą Nr XXXIX/526/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2 ÷ 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zieleni urządzonej. Zachowana zostaje podstawowa funkcja osiedla, oraz skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie (Uchwała Nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r.);
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie (Uchwała Nr XX/321/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 września 2012 r.);
3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Antonińskiej w Lesznie (Uchwała Nr XXXVIII/505/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 13 maja 2021 r.).

Przedmiotowy plan miejscowy stanowi zmianę zapisów ww. uchwał. Plan kontynuuje założenia urbanistyczne, oparte o ulice Antonińską, Gronowską i Poznańską, zapewniające główne powiązania komunikacyjne. Plan zapewnia powiązanie transportowe z nowopowstającą drogą zbiorczą, której fragmenty (3KDZ) zostały zawarte w granicach obszaru opracowania oraz planowaną drogą zbiorczą po dawnej linii kolejowej.

Celem opracowania niniejszego planu jest dostosowanie zapisów planistycznych do obecnie obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowanie ich do nowych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały. Dla zmniejszania podatności obszaru na zmiany klimatu w planie wskazano lokalizację szpalerów drzew i stref ogrodów, a na poszczególnych terenach zabudowy ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W zapisach planu przewidziano też możliwość retencjonowania wód opadowych.

W planie w § 6 ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) obejmując obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków Miasta Leszna, prowadzonej przez Prezydenta Miasta Leszna.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego oraz wyznaczenie miejsc dla pojazdów z kartą parkingową spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy). Na cele publiczne przeznaczono grunty należące do gminy oraz osób prywatnych.

W planie ustalono granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik Międzymorenowy Leszno” i przywołano konieczność ochrony stanu wód oraz ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie ustalono wymogów dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak ww. obiektów lub obszarów podlegających ochronie.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w przyległych do zabudowy pasach drogowych oraz na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz okres wyłożenia do publicznego wglądu.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy) nie stanowią przedmiotu opracowania ze względu na położenie obszaru opracowania w granicach administracyjnych miasta Leszna, w zasięgu istniejącej zwartej zabudowy.

Kontynuacja zagospodarowania terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi, usługowymi wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, pełni dominujący sposób obsługi komunikacyjnej. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe nr 1, 8, 11, 12 i 16, których trasa przebiega w ul. Gronowskiej, a najbliższe przystanki są zlokalizowane zarówno w granicach planu (Gronowska Miebes) oraz stycznie do granic obszaru objętego opracowaniem (Gronowska market i Gronowska remiza). Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące i planowane ulice oraz ciągi piesze lub rowerowe stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy). Wymienione ulice są dostępne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych oraz planowane ciągi pieszo-rowerowe lub ścieżki rowerowe.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna", której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej Leszna Nr LII/706/2018 z dnia 26 września 2018 r. wskazano obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie (Uchwała Nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r) jako aktualny. Plan umieszczono w wykazie miejscowych planów, które w całości lub w części wymagają sukcesywnej aktualizacji. Opracowanie planu miejscowego wynika ze zmian uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych w tym rejonie miasta.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę oraz utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska Leszna w dniu 30 marca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXIII/819/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Poznańskiej, Gronowskiej i Kasztelańskiej w Lesznie.

Prezydent Miasta Leszna przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu

informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

1) w dniu 02.05.2023 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie „ABC", na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
2) pismem z dnia 14.06.2023 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
3) pismem z dnia 14.06.2023 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 i 2 w trakcie sporządzania projektu planu;
5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
6) dnia 26.08.2024 r. uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
7) w dniu 10.01.2025 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
8) w dniu 14.01.2025 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lesznie;
9) uzyskał opinię Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w formie milczącej zgody;
10) w dniach od 13.12.2024 r. do 20.01.2025 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
11) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
12) w dniach od 27 marca 2025 r. do 18 kwietnia 2025 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („ABC" w dniu 19 marca 2025 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miasta Leszna oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
13) w dniu 9 kwietnia 2025 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
14) w trakcie wyłożenia i w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, tj. do dnia 12 maja 2025 r., nie zgłoszono uwag.

W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, w przypadku którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno – przestrzenna, określona w planie, stwarza korzystne warunki dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej Leszna o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Leszna miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Patryk Józefowicz
Data: 2025.07.01 13:08:13 CEST