UCHWAŁA NR XIII/223/2025
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz 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 zmianami), 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 zmianami) oraz uchwałą Nr LXVI/858/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 15 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna, **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwalonej uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna, wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-U;

2) teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki oznaczony symbolem US-UT;

3) teren lasu oznaczony symbolem L;

4) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem IE;

5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDR;

6) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;

7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

   a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, platforma dla osób niepełnosprawnych, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m,

   b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu przy zastosowaniu parametrów określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) ustala się nakaz zachowania minimalnych odległości obiektów budowalnych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 12u położonej poza granicami obszaru objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MN-U, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;

6) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, obiektów handlu hurtowego i obiektów związanych z dystrybucją paliw na terenach oznaczonych symbolami MN-U;

7) zakazuje się lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych i wiat o ścianach wykonanych z blachy;

8) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

9) dopuszcza się lokalizację obiektów służących do nawiązywania kontaktów społecznych lub utrzymania porządku.

§ 6.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN-U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem US-UT, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:

   a) MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

   b) US-UT jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w mieście oraz przepisami odrębnymi;

6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:

   a) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji budynków od skrajnych przewodów elektrycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,

   b) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a);

7) w zakresie kształtowania zieleni – nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów.

§ 7.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8.

Nie określa się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**.

§ 9.

Nie określa się **wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych**.

§ 10.

1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno”.

2. Nie określa się **terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa**.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

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

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojść i dojazdów.

§ 12.

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

1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 6;

2) strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

3) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie oznaczonym symbolem L;

4) nakaz zachowania minimalnych odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) nakaz spójnego zagospodarowania pasów drogowych w zakresie nawierzchni i oświetlenia w granicach poszczególnych terenów,

c) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- układ dróg dojazdowych i drogi wewnętrznej powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

- przyległe drogi publiczne i wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem;

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych innych niż wymienione w tiret drugie na terenach oznaczonych symbolami MN-U, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, zapleczy i ciągów komunikacyjnych w budynku,

- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych na terenie oznaczonym symbolem US-UT, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, zapleczy i ciągów komunikacyjnych w budynku,

e) dopuszczenie lokalizacji minimalnej liczby miejsc do parkowania w garażach i parkingach podziemnych,

f) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 5% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce, z wyłączeniem miejsc do parkowania dla budynków mieszkalnych,

g) nakaz wyznaczenia stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy.

§ 14.

Nie określa się **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U**:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

b) budynków usługowych,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,00,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria połaci dachowych – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **3MN-U, 4MN-U**:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie działki budowlanej,

b) budynków usługowych,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,80,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria połaci dachowych – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 600 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1US-UT**:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych o funkcji usług hotelarskich, gastronomi, sportu i rekreacji,

b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria połaci dachowych – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 2 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 30,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 500 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1L**:

1) zachowuje się istniejące grunty leśne;

2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń turystycznych,

c) parkingów leśnych,

d) dróg leśnych.

§ 19.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1IE**:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków, budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

b) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,

b) geometria połaci dachowych – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 25 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 4,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 25 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 20.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1KDR**:

1) ustala się lokalizację drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**:

1) ustala się lokalizację dróg dojazdowych;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **1KR**:

1) ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 23.

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 25.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/223/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 26 czerwca 2025 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/223/2025
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: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna

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 zmianami), 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 zmianami), oraz rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Leszna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 marca 2025 r. do 11 kwietnia 2025 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 5 maja 2025 r., Rada Miejska Leszna nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały XIII/223/2025
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: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), Rada Miejska Leszna rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu budowy:
   1) komunikacji – rozbudowa dróg dojazdowych;
   2) infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:
   1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
   2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Leszna;
   3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Leszna;
   4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
   a) dotacji Unii Europejskiej,
   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”.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/223/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 26 czerwca 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XIII/223/2025
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Nr LXVI/858/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 15 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie ulic: Górowskiej, Sosnowej, Gajowej oraz granic miasta Leszna. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki, teren lasu, teren elektroenergetyki, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, tereny dróg dojazdowych oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zmianami), plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwalonej uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywność zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu

zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dojść i dojazdów;
4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr XXIV/973/2024 Rady

Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2024 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Patryk Józefowicz
Data: 2025.07.01 13:08:20 CEST