DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 października 2025 r.

Poz. 7115

Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 13.10.2025 11:46:01

UCHWAŁA NR XIV/260/2025
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, ulicy ks. Jerzego Popiełuszki oraz Alei Konstytucji 3 Maja 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.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr LXVII/866/2023 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 lipca 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, ulicy ks. Jerzego Popiełuszki oraz Alei Konstytucji 3 Maja w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna" (Uchwała

Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, ulicy ks. Jerzego Popiełuszki oraz Alei Konstytucji 3 Maja w Lesznie zwany dalej „planem".

2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, ulicy ks. Jerzego Popiełuszki oraz Alei Konstytucji 3 Maja w Lesznie, opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wyrysem ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna", stanowiący załącznik Nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

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

4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku, wiaty lub wolnostojących instalacji fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenu;

3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego;

4) **ogródku gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;

5) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć grupy od 2 do 10 stanowisk postojowych dla samochodów, gdzie każda grupa przedzielona jest nie mniej niż 20 m^2 powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami o wysokości docelowej nie mniejszej niż 5 m oraz krzewami;

6) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-MW-U;

4) teren usług, oznaczony symbolem U;

5) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem

UZ-UK;

6) teren usług nauki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UN-US;

7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;

8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;

9) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN;

10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;

11) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP;

12) teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG;

13) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;

14) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;

15) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków, wiat lub wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:

- wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
- wysunięcia przed te linie schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
- wysunięcia przed te linie kondygnacji podziemnych,
- wycofania do 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
- w przypadku wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, traktowania linii obowiązującej jak linii nieprzekraczalnej,

b) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych na elewacji budynków zlokalizowanych od strony terenów dróg publicznych,

c) na terenach 1MW-U i MN-MW-U lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych i wiat w odległości nie mniejszej niż 10 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

d) na terenach: 1MW-U, 2MW-U, MN-MW-U, 1U i 2U krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25º dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

e) na terenach: MW, U, UZ-UK, UN-US i US realizację na dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º konstrukcji stanowiącej architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, zamontowanych na dachu budynku;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizację kondygnacji podziemnych,

c) lokalizację ogródków gastronomicznych:

- na terenach: UZ-UK, UN-US, US, 2ZP,

- na terenie 6MW w odległości nie większej niż 25 m od linii rozgraniczającej teren 2KDD lub 25 m od linii rozgraniczającej teren 2ZP,

d) stosowanie elewacji i dachów pokrytych roślinnością,

e) zachowanie lub przebudowę budynków lub budowli o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,

f) zachowanie, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach i parametrach zabudowy innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem wysokości zabudowy ustalonej w planie,

g) zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,

h) zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej,

i) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie geometrii dachu,

j) korekty granic istniejących działek budowlanych, niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, służące poprawie ich warunków zagospodarowania;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków pomocniczych o ścianach wykonanych z blachy,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, z wyjątkiem obiektów, o których mowa

w pkt 2 lit. c oraz dopuszczonych na terenach: UZ-UK, UN-US, US, 2U i ZP,

c) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenów ZP i ZN,

d) składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami, z wyjątkiem terenu 2U, na którym dopuszcza się składowanie pod wiatami.

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

1) szpalery drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu, w których nakazuje się zachowanie, uzupełnianie lub nasadzenie drzew, przy czym:

a) nakazuje się nasadzenia drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,

b) dopuszcza się, w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, w tym z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej lub zjazdami, nasadzenia drzew w większej odległości pomiędzy drzewami, niż ustalona w lit. a, przy czym nie większej niż dodatkowe 5 m,

c) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie, z dopuszczeniem sadzenia ich w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;

2) na terenach: 1MW, 2MW i 3MW lokalizację zieleni komponowanej, w strefach zieleni komponowanej wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:

a) nasadzenia drzew lub krzewów,

b) dopuszczenie lokalizacji: dojść, przyłączy, plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw lub kondygnacji podziemnych,

c) zakaz lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów oraz dojazdów;

3) na terenach 2ZP i 2ZN, we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni wysokiej, nasadzenia drzew o wysokości docelowej nie mniejszej niż 5 m i krzewów;

4) zagospodarowanie zielenią komponowaną wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;

5) na terenach: 1ZP, 2ZP, 2ZN i 3ZN zachowanie wskazanych na rysunku planu rowów melioracyjnych jako otwartych, z dopuszczeniem realizacji przepustów lub kładek w miejscach realizacji ciągów pieszych lub rowerowych;

6) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:

a) na terenach ZN i ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na danym terenie,

b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,

c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;

7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) na terenach MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) na terenach MW-U i MN-MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) na terenach: U, UZ-UK i UN-US, w przypadku lokalizacji:

- szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,

- szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach;

8) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie

z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;

9) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

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

1) w strefie ochrony panoramy widokowej sylwety historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r., obejmującej cały obszar planu, kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenów, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

2) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu na terenach 1MW-U i MN-MW-U, ochronę poprzez:

a) zachowanie lub odtworzenie bryły historycznego budynku, jego detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów,

b) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej oraz elewacjach bocznych,

c) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji budynków ceglanych,

d) zakaz montażu: kominów ogrzewania gazowego, klimatyzatorów, anten i innych elementów instalacji na elewacjach od strony dróg publicznych, z wyjątkiem rolet w formie puszek z mechanizmem wbudowanym w ścianę budynku, wkomponowanych w elewację,

e) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachowego;

3) zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi dla wskazanej na rysunku planu, na terenie 2ZN orientacyjnej lokalizacji stanowiska archeologicznego Leszno stan. 27 AZP 64-24/46.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są tereny wymienione w § 26.

2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu, w obrębie co najmniej jednego terenu;

2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią komponowaną, w tym szpalerami drzew, których orientacyjną lokalizację wskazano na rysunku planu.

§ 8. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) na terenie 1MW lokalizację usług w parterach budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług w parterach, z uwzględnieniem pkt 2, lub w kondygnacji podziemnej budynków,

b) garaży wielopoziomowych,

c) na terenach 1MW i 6MW naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów parkujących poza budynkiem, realizowanych wyłącznie jako parkingi w zieleni;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach 2MW, 3MW, 4MW i 5MW nie mniejszy niż 25%,

b) na terenach 1MW i 6MW nie mniejszy niż 30%;

5) udział powierzchni zabudowy:

a) na terenach: 1MW, 4MW, 5MW i 6MW nie większy niż 35%,

b) na terenach 2MW i 3MW nie większy niż 30%;

6) wysokość zabudowy:

a) na terenach: 1MW, 2MW, 3MW i 6MW – od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 17 m, z uwzględnieniem lit. c,

b) na terenach 4MW i 5MW – od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 18 m,

c) na terenie 1MW w strefie zwiększonej wysokości zabudowy, wskazanej na rysunku planu – do 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 24 m,

d) dla wiat lub obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 4,5 m;

7) nadziemną intensywność zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:

a) na terenie 1MW od 0,6 do 1,8,

b) na terenach 2MW i 3MW od 0,5 do 1,5,

c) na terenach 4MW i 5MW od 0,6 do 2,1,

d) na terenie 6MW od 0,6 do 1,75;

8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12º;

9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U ustala się:

1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych,

b) w budynku usługowym lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku,

c) wiat;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 9 m,

b) dla budynków pomocniczych, wiat lub obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 4,5 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,15 do 0,7;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej:

a) na terenie 1MW-U nie mniejszą niż 1000 m^2,

b) na terenie 2MW-U nie mniejszą niż 400 m^2;

8) kąt nachylenia połaci dachowych od 25 º do 45º;

9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez teren KR.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem MN-MW-U ustala się:

1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych,

b) w budynku usługowym lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku,

c) wiat;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym nie więcej niż 9 m,

b) dla budynków pomocniczych, wiat lub obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 4,5 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,15 do 0,7;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m^2, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;

8) kąt nachylenia połaci dachowych od 25 º do 45º;

9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez teren KR.

§ 11. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U ustala się:

1) lokalizację obiektów usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) na terenie 2U:

- magazynów związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową,

- tymczasowych obiektów usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,

b) garaży wielopoziomowych,

c) wiat;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;

4) udział powierzchni zabudowy:

a) na terenie 1U nie większy niż 35%,

b) na terenie 2U nie większy niż 60%;

5) wysokość zabudowy:

a) na terenie 1U – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,

b) na terenie 2U nie więcej niż 15 m,

c) dla budowli nie więcej niż 10 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:

a) na terenie 1U od 0,15 do 0,7,

b) na terenie 2U od 0,2 do 1,5;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej:

a) na terenie 1U nie mniejszą niż 400 m^2,

b) na terenie 2U nie mniejszą niż 10000 m^2;

8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30º;

9) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, w tym poprzez teren KR.

§ 12. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem UZ-UK ustala się:

1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji: opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kultury, sztuki lub rozrywki;

2) dopuszczenie:

a) wydzielenia lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż wymieniona w pkt 1, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej jednego budynku,

b) lokalizacji sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,

c) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,

d) lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów w zieleni,

e) lokalizacji wiat;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;

5) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 1,0;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 10000 m^2;

8) dowolną geometrię dachów;

9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 13. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem UN-US ustala się:

1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji: nauki, oświaty, wychowania lub sportowo-rekreacyjnej;

2) dopuszczenie:

a) wydzielenia lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż wymieniona w pkt 1, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej jednego budynku,

b) lokalizacji przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych,

c) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,

d) lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów w zieleni,

e) lokalizacji wiat;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;

5) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 1,0;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 10000 m^2;

8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12º, a dla przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dowolną geometrię dachów;

9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 14. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem US ustala się:

1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;

2) dopuszczenie:

a) wydzielenia lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż wymieniona w pkt 1, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 20% powierzchni całkowitej jednego budynku,

b) lokalizacji przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych,

c) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,

d) lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów w zieleni,

e) lokalizacji wiat;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;

5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 20000 m^2;

8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12º, a dla przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dowolną geometrię dachów;

9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 15. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP ustala się:

1) lokalizację parku;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń związanych z organizacją parku,

b) na terenie 2ZP toalet miejskich lub szatni,

c) budowli sportowych lub rekreacyjnych,

d) urządzeń rekreacji plenerowej,

e) ciągów pieszych lub rowerowych,

f) placów zabaw,

g) wybiegów dla psów,

h) tymczasowych obiektów usługowych na czas trwania imprez okolicznościowych,

i) stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie w dopuszczalnej strefie parkingów wskazanej na rysunku planu,

j) drogowych obiektów inżynierskich,

k) wiat;

3) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. b oraz lit. k lokalizację w odległości co najmniej 10 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oraz co najmniej 10 m od terenu 1KP;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;

5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 1%, przy czym nie więcej niż:

a) 500 m^2 dla jednego budynku szatni,

b) 50 m^2 dla jednego budynku toalety miejskiej;

6) wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 m, a w przypadku amfiteatru nie więcej niż 15 m;

7) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,01;

8) dowolną geometrię dachu;

9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 16. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1ZN, 2ZN i 3ZN ustala się:

1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub lokalizację zieleni;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń rekreacji plenerowej,

b) ciągów pieszych lub rowerowych;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;

4) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 17. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KR ustala się:

1) lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem zamiany na jezdnię i jednostronny chodnik;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1KP i 2KP ustala się:

1) lokalizację chodnika i drogi rowerowej, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń rekreacji plenerowej,

b) oświetlenia;

4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 19. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD i 2KDD ustala się:

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

2) klasy dróg publicznych:

a) dla terenu KDG – teren drogi głównej,

b) dla terenu KDZ – teren drogi zbiorczej,

c) dla terenów KDL – teren drogi lokalnej,

d) dla terenów KDD – teren drogi dojazdowej;

3) na terenie KDG:

a) lokalizację dwóch jezdni,

b) lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika i drogi dla rowerów, z dopuszczeniem zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową,

c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;

4) na terenie KDZ lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego ul. Antonińskiej;

5) na terenach: 1KDL, 2KDL i 3KDL lokalizację:

a) jezdni,

b) co najmniej jednostronnego chodnika,

c) dróg dla rowerów, z dopuszczeniem zamiany na inne rozwiązania dla rowerzystów;

6) na terenach 4KDL i 5KDL lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego drogi publicznej;

7) na terenach 1KDD i 2KDD lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, zakończonych placem do zawracania samochodów.

§ 20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 21. 1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:

1) powierzchnię działki:

a) na terenie 2ZP nie mniejszą niż 150000 m^2,

b) na terenach US i 1ZP nie mniejszą niż 20000 m^2,

c) na terenach 3MW i 6MW nie mniejszą niż 15000 m^2,

d) na terenach: 1MW, 2MW, 2U, UZ-UK i UN-US nie mniejszą niż 10000 m^2,

e) na terenach: 1MW-U, 4MW i 5MW nie mniejszą niż 1000 m^2,

f) na terenie MN-MW-U nie mniejszą niż 600 m^2,

g) na terenach 2MW-U i 1U nie mniejszą niż 400 m^2;

2) szerokość frontu działki:

a) na terenach: US, 1ZP i 2ZP nie mniejszą niż 120 m,

b) na terenach: 1MW, 2MW, 3MW, 2U, UZ-UK i UN-US nie mniejszą niż 60 m,

c) na terenach 4MW i 6MW nie mniejszą niż 30 m,

d) na terenach: 1MW-U, 2MW-U, 5MW i MN-MW-U nie mniejszą niż 25 m,

e) na terenie 1U nie mniejszą niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) na terenach: 1ZP, ZN, KDG, KDZ, KDL, KDD, KR i KP zakaz lokalizacji budynków;

2) w strefie wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości, wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Strzyżewice koło Leszna, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych;

3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanej na rysunku planu istniejącej magistrali wodociągowej;

4) zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń drzew w strefach ograniczeń o szerokości 10 m tj. po 5 m od skrajnej krawędzi istniejącej magistrali wodociągowej, wskazanej na rysunku planu;

5) w zakresie dostępu do dróg KDG i KDZ, uwzględnienie ograniczeń wynikających z ich klasy technicznej;

6) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;

7) zakaz lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ul. Adama Mickiewicza, Aleję Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. ks. Jerzego Popiełuszki, Aleję Konstytucji 3 Maja oraz ul. Jana Ostroroga;

2) na terenach dróg publicznych:

a) parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu,

b) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;

3) na terenach: ZP, ZN i KP dopuszczenie lokalizacji elementów drogowych obiektów inżynierskich;

4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

a) 1,5 stanowiska na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

b) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. c-d,

c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,

d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. c;

5) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

b) 10 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych,

c) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b;

6) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;

8) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 4, 5 i 6, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 24. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

4) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;

5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;

6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 9.

§ 25. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 26. Ustala się następujące granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem UZ-UK, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej;

2) teren usług nauki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UN-US, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, a także publicznych: przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami ZP jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzaniem, w tym budową lub przebudową;

4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i odprowadzania ścieków;

5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami KP, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze lub drogi rowerowe, a także ich urządzaniem, w tym budową lub przebudową oraz budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i odprowadzania ścieków.

§ 27. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna
(-) Patryk Józefowicz

Załącznik nr 1
do uchwały nr XIV/260/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 25 września 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/260/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 25 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, ulicy ks. Jerzego Popiełuszki oraz Alei Konstytucji 3 Maja w Lesznie

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:
Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, ulicy ks. Jerzego Popiełuszki oraz Alei Konstytucji 3 Maja w Lesznie nie została wniesiona żadna uwaga.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/260/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 25 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

1) 1KP i 2KP – tereny publicznych ciągów pieszych;
2) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
3) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
4) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
5) 1KDD i 2KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych oraz publicznych dróg rowerowych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2) 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

1) Wydatki z budżetu gminy;
2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – 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 XIV/260/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne utworzone dla planu.