ODPIS

UCHWAŁA NR XVII/320/2025
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej 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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 37ea 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.), 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) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr VII/111/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie: wyrażenia zgodny na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia zgodne są z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna" (Uchwała Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.), **uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej 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 Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna", stanowiący załącznik Nr 1;

2) 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 2 do uchwały;

3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku, wiaty lub wolnostojących instalacji fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenu.

§ 3

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

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

2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) lokalizację budynków lub wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie:

a) części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,

b) schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU. 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

c) kondygnacji podziemnych;

2) krycie dachów nowych budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 30° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą płaską na rąbek stojący;

3) dopuszcza się:

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

b) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę w głąb działki budowlanej istniejących budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,

c) lokalizację kondygnacji podziemnych,

d) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu ich użytkowania, zachowanie istniejącej geometrii dachu,

e) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,

f) korekty granic istniejących działek budowlanych, służące poprawie ich warunków zagospodarowania,

g) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

c) składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami.

§ 5

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

1) zagospodarowanie zielenią komponowaną wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;

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

a) 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,

b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) 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;

5) 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, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenie oznaczonym KDL ustala się:

1) spójny charakter zagospodarowania pasa drogowego, w zakresie nawierzchni i oświetlenia;

2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią komponowaną;

3) lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów, na których każde 4 stanowiska postojowe przedzielone są nie mniej niż 10 m^2 powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami liściastymi o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) wiat,

c) stacji paliw lub myjni samochodowej;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, a w przypadku lokalizacji stacji paliw, nie mniejszy niż 5%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%, przy czym dla jednego budynku nie większy niż 300 m^2;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,

b) dla budynków usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych przy czym nie więcej niż 12 m,

c) dla wiat – nie więcej niż 9 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdy;

8) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z dopuszczeniem dla parterowych budynków usługowych do 12°;

9) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 2MW-U ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) stanowisk postojowych naziemnych, wyłącznie jako parkingów, na których każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest drzewami;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%, przy czym dla jednego budynku nie większy niż 300 m^2;

5) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdy;

8) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50 °;

9) dostęp do terenu KDL lub do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz
Leszno, dnia 29. GRU. 2025

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 3MW-U ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;

2) lokalizację usług w elewacjach zlokalizowanych od strony drogi publicznej (ul. Kurkowej) parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) szerokość elewacji innych niż parterowe budynku lub ich części, nie większą niż 22 m;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;

5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%, przy czym dla jednego budynku nie większy niż 350 m^2;

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,

b) dla budynków usługowych – do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m;

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

8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2, z wyjątkiem wydzieleń geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;

9) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z dopuszczeniem dla parterowych budynków usługowych do 12°;

10) dostęp do terenu KDL lub do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem.

§ 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KDL ustala się:

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

2) drogę klasy lokalnej;

3) lokalizację jezdni i obustronnych chodników;

4) dopuszczenie:

a) lokalizacji stanowisk postojowych,

b) zamiany chodnika po jednej stronie drogi na drogę dla pieszych i rowerów;

5) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 12

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 w granicach planu.

§ 13

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 nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 28 m;

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU. 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 85° do 95°.

§ 14

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

1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

2) w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, zlokalizowanego poza granicami planu, ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy;

3) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego,

- przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,

- stacji paliw, o której mowa w § 8 pkt 2 lit. c, wyłącznie jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

b) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych, z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. c,

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

d) działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

§ 15

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

1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez ul. Osiecką (drogę wojewódzką), zlokalizowaną poza granicami planu;

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

a) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, z uwzględnieniem pkt 4,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,

c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b;

3) 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) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;

4) dla terenu 3MW-U dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych dla samochodów, o których mowa w pkt 2, na terenie KDL;

5) zapewnienie co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;

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

7) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 2-5.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
29. GRU. 2025
Leszno, dnia .....
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

§ 16

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;
5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5;
6) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych podziemnych.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 20

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

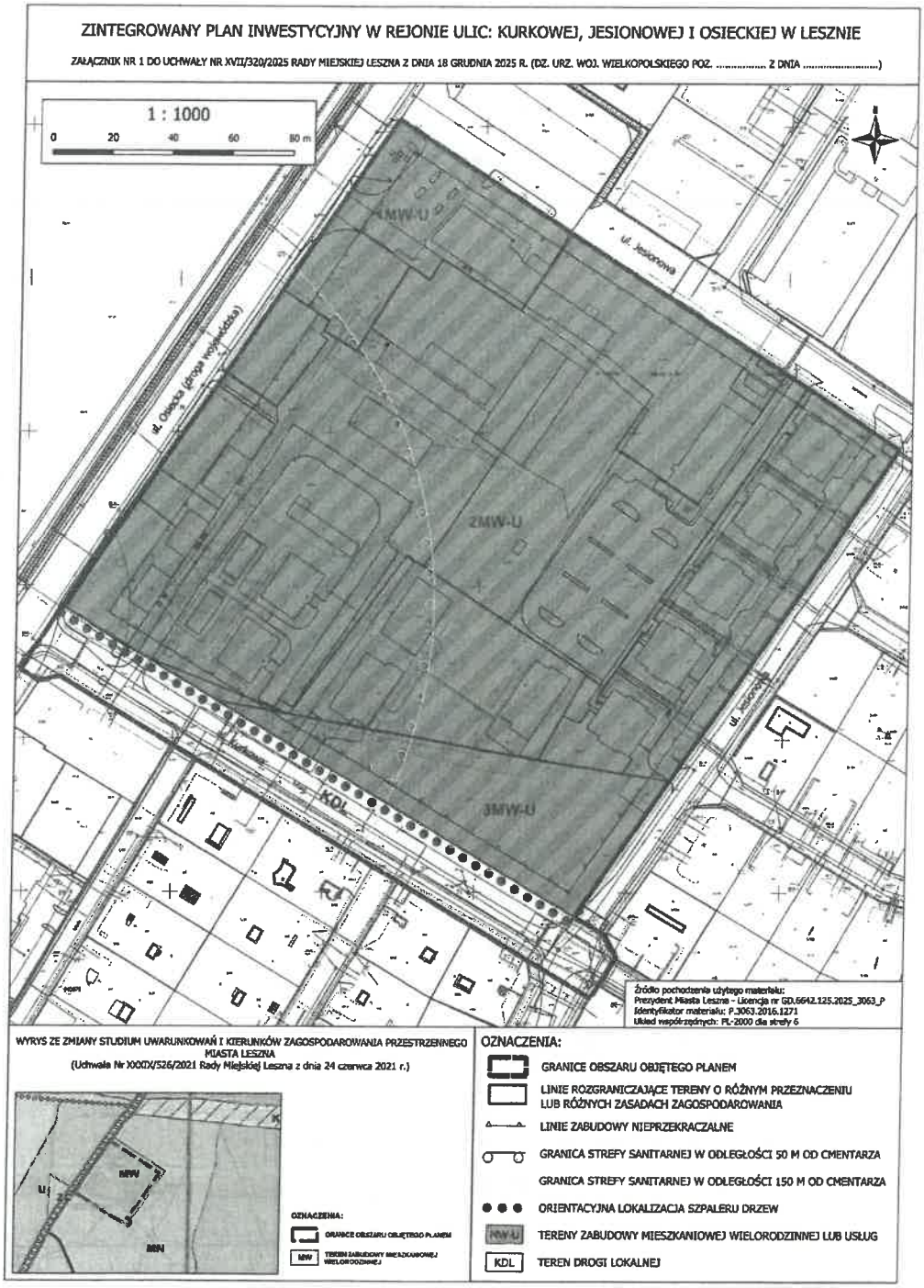
Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

/-/ **Patryk Józefowicz**

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno dnia 29. GRU. 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

ODPIS

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/320/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 18 grudnia 2025 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU. 2025

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

ODPIS

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/320/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 18 grudnia 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. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zapisane zostały w liniach rozgraniczających teren, oznaczony symbolem KDL – teren drogi lokalnej.

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

1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych w planie dróg publicznych oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazowej i cieplnej, zgodnie ze zintegrowanym planem inwestycyjnym oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zintegrowanym planem inwestycyjnym, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zintegrowanym planie inwestycyjnym, 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.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU. 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

§ 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

Zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam
29. GRU. 2025
Leszno, dnia .....
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

ODPIS

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/320/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 18 grudnia 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne utworzone dla planu.

Zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU. 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

ODPIS

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XVII/320/2025
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części miasta.

Analizowany obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię około 4,2 ha i położony jest w północno-wschodniej części Leszna. Teren ograniczony jest: od zachodu – ul. Osiecką (droga wojewódzka), od północy i wschodu – ul. Jesionową, a od południa – ul. Kurkową.

Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany i zabudowany. W części północnej zlokalizowana jest stacja paliw „Orlen", Hotel Grant wraz z restauracją oraz kilka budynków magazynowo-gospodarczych. Na pozostałym terenie zlokalizowane są przede wszystkim budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości od 2 do 3 kondygnacji wraz z parkingami. Jedynie trójkątny obszar w części południowo-wschodniej przy ul. Kurkowej pozostaje obecnie w całości niezabudowany i niezainwestowany, porośnięty spontaniczną roślinności niską.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), na podstawie Uchwały Nr VII/111/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie: wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę" obowiązujących dotąd dwóch planów tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie (Uchwała Nr LII/705/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r.), w której analizowany obszar przeznaczono na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową oraz fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Osieckiej, Kąkolewskiej i torów PKP w Lesznie (Uchwała Nr VIII/71/2003 Rady

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU. 2025
KIEROWNIK Biura Rady Miejskiej Szymon Tebisz

Miejskiej Leszna z dnia 29 kwietnia 2003 r.), który przeznaczał działki w południowej części analizowanego obszaru pod zabudowę usługową, trafostację oraz drogę publiczną.

Do planu przystąpiono, ze względu na wniosek inwestora, będącego jednocześnie właścicielem działki nr 5/211. Wniosek dotyczył sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego pozwalającego na rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Jednocześnie inwestor zobowiązał się w podpisanej notarialne umowie urbanistycznej do partycypacji w kosztach budowy fragmentu ul. Kurkowej objętego niniejszym planem.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna", która w kierunkach określa przedmiotowy obszar w całości jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji zabudowy usługowej. W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu są trzy tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) oraz teren drogi klasy lokalnej (KDL), co stanowi kontynuację istniejącego oraz planowanego zagospodarowania tej części miasta. Należy tu podkreślić, że umożliwienie realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej na terenie 3MW-U jest właściwym rozwiązaniem, z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwo. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nadziemną intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Ponadto wzdłuż drogi KDL (ul. Kurkowej) ustalono orientacyjną lokalizację szpaleru drzew.
2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29 GRU 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Niebisz

przepisami o odpadach, zasady zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów oraz nakaz zapewnienia na terenach MW-U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a także informując o strefach sanitarnych od nieczynnego cmentarza położonego poza granicami planu i związanych z tym ograniczeniach w zagospodarowaniu.

Obszar objęty planem położony jest poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

3) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
4) Potrzeby osób z niepełnosprawnościami uwzględniono m.in. poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
5) Struktura własności na obszarze planu jest zróżnicowana. Część działek jest własnością Miasta, reszta należy do różnych właścicieli prywatnych. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez kontynuację funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU. 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu właściwym organom wojskowym (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, zatem uznaje się, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie poprzez uwzględnienie w projekcie planu sąsiedztwa drogi wojewódzkiej.
8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) o konsultacjach społecznych projektu planu, formach konsultacji i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Ponadto na początku procedury planistycznej poinformowano właścicieli działek zlokalizowanych w obszarze objętym planem o zamiarze zmiany obowiązującego dotąd planu miejscowego.
10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
11) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Ponadto obszar opracowania jest w większości zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez zaplanowanie takich funkcji terenów oraz parametrów zabudowy, które nie będą stały w kolizji z istniejącą i planowaną strukturą przestrzenną w najbliższym sąsiedztwie.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno dnia 29 GRU 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

Teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Lokalizacja nowej zabudowy dąży również do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Otaczające drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a także wprowadzenie komunikacji publicznej.

Przystąpienie do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie nie wynika z wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, który stanowił integralną część analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, będącej załącznikiem do uchwały Nr LXXIV/973/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na początku procedury planistycznej stwierdzono, że realizacja postanowień niniejszego dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000. Biorąc to pod uwagę, po uzgodnieniu z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lesznie, na podstawie art. 48 ust. 1 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,* odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy należy stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie będzie rodzić kosztów dla Miasta wynikających z konieczności wykupu gruntów pod cele publiczne. Budowa i utrzymanie dróg publicznych nie będzie również wynikać bezpośrednio z ustaleń planu. Ponadto budowa ul. Kurkowej (droga KDL) będzie realizowana przy partycypacji w kosztach inwestora realizującego inwestycję główną na terenach MW-U. Z kolei wpływy do budżetu gminy wynikać mogą z podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków oraz opłat adiacenckich.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przekazano do zaopiniowania i uzgadniania przez właściwe organy i instytucje oraz poddano go konsultacjom społecznym, które miały miejsce w terminie od 17 lipca 2025 r. do 18 sierpnia 2025 r. Konsultacje społeczne odbywały się w formie spotkania otwartego, prowadzenia punktu konsultacyjnego

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29. GRU. 2025
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

oraz zbierania uwag. W nieprzekraczalnym terminie, tj. do 18 sierpnia 2025 r. do Prezydenta Miasta Leszna nie wpłynął żaden formularz z uwagami.

Prezydent, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Leszna projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z załącznikami i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru oraz umożliwi partycypację inwestora realizującego inwestycję główną na terenach MW-U w kosztach budowy fragmentu ul. Kurkowej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

/-/ Patryk Józefowicz

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 29 GRU 2025

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Helbisz