KANCELARIA NOTARIALNA
Szymon Łukaszewski
Martyna Kałmuczak
Spółka Cywilna
ul. Poniatowskiego 9/1, 64-100 Leszno
tel. 65 517 77 02, NIP 697-240-15-63
kancelaria@notariuszleszno.pl

WYPIS

Repertorium A numer 2465/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (17.03.2026 r.) przed Notariuszem Szymonem Łukaszewskim w siedzibie prowadzonej przez Niego kancelarii notarialnej położonej w Lesznie, przy ulicy Poniatowskiego nr 9/1 stawili się:-----

1. Pan **Grzegorz Stanisław RUSIECKI**, s ----------
(dowód osobisty y do PESEL ----------
według oświadczenia zamieszkały: ----------
który oświadczył, że przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu i na rzecz **Miasta Leszna** (adres do korespondencji: 64-100 Leszno, ul. Kazimierza Karasia nr 15, NIP 6972259898, REGON 411050445) jako **Prezydent Miasta Leszna**, co wynika z zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Lesznie z dnia 11 kwietnia 2024 roku, w którym to zaświadczeniu Komisja stosownie do art. 490 ustawy z dnia 05 stycznia 2011 roku Kodeks wyborczy stwierdziła, że w wyborach, które odbyły się dnia 07 kwietnia 2024 roku Pan Rusiecki Grzegorz Stanisław wybrany został Prezydentem Miasta Leszna oraz zapewnił, że złożył przed Radą Miejską Leszna stosowne ślubowanie a zaprzysiężony został dnia 02 maja 2024 roku,----------
(przy czym poświadczone za zgodność z oryginałem kopie zaświadczenia i Wyciągu z Protokołu nr I/2024 z obrad I Sesji Rady Miejskiej Leszna IX odbytej w dniu 02 maja 2024 roku okazano do aktu notarialnego z dnia 05 grudnia 2025 r., Repertorium A nr 11830/2025 tutejszej kancelarii notarialnej),----------
2. Pan ----------
(dowód osobisty ważny do ., PESEL ---------
według oświadczenia zamieszkały: ----------
który oświadczył, że prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą
z siedzibą w Lesznie przy ul. NIP: REGON:
----
w dalszej treści zwany „Inwestorem",----------
3. Pan syn ----------
(dowód osobisty ważny dc r., PESEL ----------
według oświadczenia zamieszkały: ----------
w dalszej treści zwany „Właścicielem" lub „Właścicielem Nieruchomości Obciążonej",

który nie jest stroną niniejszej umowy, a przystępuje do niniejszego aktu wyłącznie w celu ustanowienia hipoteki i złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej.----------

Tożsamość stawających stwierdził Notariusz na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery powołano przy poszczególnych nazwiskach, przy czym stawający oświadczyli, że powołane wyżej dowody osobiste nie straciły ważności, a dane w nich zawarte są aktualne.----------

UMOWA URBANISTYCZNA

§ 1.

Przedmiot umowy

Strony zawierają niniejszą umowę urbanistyczną (zwanej dalej: Umowa Urbanistyczna) w trybie art. 37ed. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.; dalej jako: u.p.z.p.) m.in. w celu uregulowania przedmiotu oraz zasad realizacji przez Inwestora inwestycji uzupełniającej w rozumieniu art. 2 ust. 5a) u.p.z.p.----------

§ 2.

Oświadczenia Stron

1. Inwestor oświadcza, że w dniu 25 października 2024 roku złożył w trybie art. 37ea ust. 1 u.p.z.p. za pośrednictwem Prezydenta Miasta Leszna wniosek o sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Zatorza" w Lesznie przyjętego uchwałą Nr XVI/228/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 lutego 2012 r. w zakresie ustaleń dla terenu 201P w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna. Wskazał, że jest właścicielem części obszaru objętego wnioskiem, na którym planuje realizację inwestycji głównej obejmującej zespół zabudowy usługowej. We wniosku wskazano, że przedmiotem zmiany planu miejscowego mają być: przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przedłożonym przez Inwestora projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jednocześnie Inwestor wniósł o objęcie opracowaniem również terenów przylegających do ww. terenu dróg publicznych (199KDZ i 200KDD) oraz terenu zieleni urządzonej i terenu wód powierzchniowych (203ZP, 202WS), na których mogłaby zostać zlokalizowana inwestycja uzupełniająca.----------
2. Strony oświadczają, że w dniu 21 listopada 2024 roku Rada Miejska Leszna podjęła uchwałę nr VI/84/2024 w sprawie: wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy

Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna. Granice opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego naniesiono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do uchwały. Do negocjacji, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1) u.p.z.p. wyznaczono Naczelnika Wydziału Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa Urzędu Miasta Leszna.----------

3. Strony oświadczają, że przeprowadziły negocjacje, o których stanowi art. 37ec ust. 2 pkt 1) u.p.z.p, w wyniku których uzgodniły treść Umowy Urbanistycznej oraz treść projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, który stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy Urbanistycznej, stosownie do treści art. 37ed ust. 7 u.p.z.p.----------

§ 3.

Podstawowe zobowiązania Inwestora

W ramach Umowy Urbanistycznej Inwestor zobowiązuje się, że:----------

1) wykona inwestycję główną, opisaną w § 4 Umowy Urbanistycznej,----------
2) wykona inwestycję uzupełniającą opisaną w § 5 Umowy Urbanistycznej i poniesie wszelkie koszty realizacji tej inwestycji,----------
3) pokryje ustalone koszty uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.----------

§ 4.

Inwestycja główna

1. Inwestor oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym, o którym mowa w § 2 ust. 2 Umowy Urbanistycznej, w tym prawo własności oraz prawo do dysponowania nimi na cele budowlane.----------
2. Inwestor na działkach, położonych w granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym, o którym mowa w § 2 ust. 2 Umowy Urbanistycznej, zamierza zrealizować inwestycję główną w postaci zespołu zabudowy usługowej.---
3. Inwestor oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomościami opisanymi w ust. 1 na cele budowlane.----------

§ 5.

Inwestycja uzupełniająca

1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na rzecz Miasta Leszna inwestycji, której przedmiotem będzie zagospodarowanie terenu zieleni publicznej w formie parku klimatycznego na fragmencie działek nr ewid.: **11/2, 12 (ark. mapy 53)** , stanowiących własność miasta Leszna (objętych symbolami 203ZP oraz 202WS w dotychczasowym planie miejscowym), na podstawie koncepcji stanowiącej **Załącznik nr 2** do Umowy Urbanistycznej (dalej: **Inwestycja Uzupełniająca**).----------
2. W celu realizacji Inwestycji Uzupełniającej, Inwestor zobowiązuje się:----------

1) wykonać inwentaryzację przyrodniczą terenu Inwestycji Uzupełniającej,-----
2) wykonać projekt zagospodarowania terenu na podstawie Załącznika nr 2 do Umowy Urbanistycznej,----------
3) uzgodnić projekt zagospodarowania terenu z: Architektem Miejskim oraz Pełnomocnikiem ds. zieleni i estetyki Miasta,----------
4) w oparciu o uzgodniony projekt zagospodarowania terenu uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę lub inne właściwe zezwolenie/zgłoszenie (jeżeli będzie ono wymagane),----------
5) przedstawić Miastu Leszno harmonogram prac do akceptacji,----------
6) przystąpić do realizacji prac po akceptacji harmonogramu przez Miasto Leszno,----------
7) uzyskać stosowne pozwolenie na użytkowanie organu nadzoru budowlanego (lub inne właściwe zgłoszenie zakończenia budowy),----------
8) zgłosić prace do odbioru oraz uzyskać protokolarne potwierdzenie realizacji prac zgodnie z uzgodnionym projektem zagospodarowania terenu przez Architekta Miejskiego oraz Pełnomocnika ds. zieleni i estetyki Miasta,--------
9) do utrzymania terenu parku klimatycznego przez okres 12 miesięcy od jego wykonania, w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników oraz ciągłość przyrodniczą.----------

3. Inwestor zobowiązuje się do wykonania Inwestycji Uzupełniającej z dochowaniem należytej staranności, w sposób zgodny ze sztuką budowlaną i ogrodniczą oraz obowiązującymi przepisami. Do realizacji inwestycji zobowiązuje się zatrudnić podmioty posiadające niezbędną wiedzę i doświadczenie w realizacji inwestycji dot. zagospodarowania terenów zielonych.----------
4. Inwestor zobowiązuje się do uzyskania wszelkich pozwoleń, zgód i decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji Inwestycji Uzupełniającej lub dokonania wymaganych prawem zgłoszeń o zakończeniu budowy.----------
5. Inwestor wykona Inwestycję Uzupełniającą w terminie do dnia **30 listopada 2027 roku.** Za wykonanie Inwestycji Uzupełniającej Strony będą uważać odbiór końcowy bez wad istotnych, potwierdzony protokołem przez Architekta Miejskiego i Pełnomocnika ds. zieleni i estetyki Miasta. Dopuszcza się stwierdzenie wad nieistotnych, niemających wpływu na bezpieczne i zgodne z przeznaczeniem użytkowanie, z wyznaczeniem terminu ich usunięcia.----------
6. W przypadku nieuzyskania pozwoleń lub zgód administracyjnych potrzebnych do realizacji Inwestycji Uzupełniającej albo wystąpienia opóźnień z przyczyn niezależnych od Inwestora i niewynikających z braku należytej staranności, w szczególności: działania siły wyższej oraz jej następstw, zaleceń właściwych organów administracji publicznej, wejścia w życie po dacie złożenia wniosku nowych przepisów mających wpływ na zakres/technologię robót, termin, o którym mowa w ust. 5, może ulec wydłużeniu o czas niezbędny do uzyskania takich zgód

lub usunięcia skutków wskazanych okoliczności, nie dłużej jednak łącznie niż o 2 (dwa) lata. W razie zaistnienia tych przesłanek Miasto Leszno wyrazi zgodę na zawarcie aneksu zmieniającego termin. Miasto Leszno zobowiązuje się współdziałać z Inwestorem w zakresie potrzebnym do realizacji Inwestycji Uzupełniającej, w granicach swoich ustawowych kompetencji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W szczególności Miasto Leszno może udostępniać posiadane dokumenty, wydawać stosowne oświadczenia lub udzielać pełnomocnictw – o ile będą one niezbędne do realizacji inwestycji. Współdziałanie nie obejmuje sporządzania dokumentacji projektowej ani podejmowania działań technicznych lub organizacyjnych należących do obowiązków Inwestora.----------

7. Miasto Leszno niniejszym udziela Inwestorowi prawa do dysponowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 powyżej na cele budowlane na potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę oraz realizację Inwestycji Uzupełniającej.----------

§ 6.

Uprawnienia Miasta Leszna na wypadek braku realizacji Inwestycji Uzupełniającej

1. W przypadku braku realizacji Inwestycji Uzupełniającej w terminie, o którym mowa w § 5 ust. 5 Miasto Leszno będzie uprawnione do naliczenia Inwestorowi kary umownej w wysokości 500.000,00 zł. Kara umowna będzie płatna w terminie 7 dni od dnia wystosowania wezwania do zapłaty.----------
2. Kara umowna zostanie przeznaczona na poczet wykonania zastępczej Inwestycji Uzupełniającej. Miasto Leszno zastrzega możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, które będzie mogło być dochodzone m.in. w wypadku, gdy kara umowna nie pokryje kosztów zastępczej realizacji Inwestycji Uzupełniającej.---------
3. Inwestor na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego poddaje się egzekucji na rzecz Miasta Leszna wprost z tego aktu do maksymalnej kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) co do obowiązku zapłaty, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy, przy czym:----------
    1) W razie braku zapłaty kwoty, o której mowa w § 6 ust. 1, w terminie wskazanym w tym wezwaniu, Miasto Leszno wezwie Inwestora do zapłaty, wyznaczając dodatkowy termin 14 dni na dokonanie zapłaty,
    2) Miasto Leszno będzie uprawnione do prowadzenia przeciwko Inwestorowi egzekucji o całość lub część roszczenia w przypadku braku zapłaty, pomimo upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt. 1) niniejszej umowy,----------
    3) Miasto Leszno będzie mogło wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2029 r.----------
    4) Dokumentem stwierdzającym ziszczenie się warunku, o którym mowa w pkt. 2) powyżej będzie pisemne wezwanie Miasta Leszna do zapłaty

skierowane do Inwestora, sporządzone po upływie terminu, o którym mowa w § 6 ust. 3 pkt. 1) niniejszej umowy, zawierające wskazanie wysokości wymagalnego świadczenia oraz oświadczenie Miasta Leszna o braku zapłaty tej kwoty w wyznaczonym terminie, z własnoręcznym podpisem osoby lub osób uprawnionych do reprezentowania Miasta Leszna, którego własnoręczność została notarialnie poświadczona, wraz z dowodem doręczenia tego wezwania Inwestorowi.----------

§ 7.

Wymogi gwarancji jakości i rękojmi

1. Inwestor oświadcza, że zawrze z wykonawcami Inwestycji Uzupełniającej umowy, nakładające na wykonawcę obowiązki z tytułu gwarancji oraz rękojmi na warunkach nie mniej korzystnych dla uprawnionego z gwarancji i rękojmi niż wynikające z Załącznika nr 2 do Umowy Urbanistycznej.----------
2. Inwestor oświadcza, że przeleje (sceduje) wszystkie uprawnienia wynikające z zawartych umów wykonawczych z tytułu gwarancji i rękojmi na rzecz Miasta Leszna w terminie 14 (czternastu) dni od zakończenia Inwestycji Uzupełniającej.----
3. Inwestor odpowiada solidarnie z wykonawcami Inwestycji Uzupełniającej za realizację uprawnień z tytułu gwarancji jakości oraz rękojmi, wynikających z dokumentów gwarancyjnych. Powyższe oznacza, że Miasto Leszno może domagać się realizacji uprawnień gwarancyjnych na zasadach określonych w Załączniku nr 2 bezpośrednio od Inwestora, niezależnie od uprawnień przysługujących od wykonawców.----------

§ 8.

Pokrycie kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

1. W terminie 14 dni od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w **Załączniku nr 1** do Umowy Urbanistycznej, Inwestor zobowiązuje się do pokrycia Miastu Leszno ustalonych kosztów związanych z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego.----------
2. Realizacja zobowiązania Inwestora do pokrycia Miastu Leszno kosztów związanych z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpi poprzez zapłatę kwoty **30.500,00 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy pięćset złotych) na konto bankowe Miasta Leszna o nr 26 1020 3088 0000 8302 0005 7513.----------
3. W razie braku zapłaty kwoty, o której mowa w § 8 ust. 2 niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, Miasto Leszno wezwie Inwestora do zapłaty, wyznaczając dodatkowy termin 7 dni na dokonanie zapłaty.----------

4. Inwestor na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego poddaje się egzekucji na rzecz Miasta Leszna wprost z tego aktu do maksymalnej kwoty 30.500,00 zł (trzydzieści tysięcy pięćset złotych) co do obowiązku zapłaty, o którym mowa w § 8 ust. 2 niniejszej umowy, przy czym:----------
   1) Miasto Leszno będzie uprawnione do prowadzenia przeciwko Inwestorowi egzekucji o całość lub część roszczenia w przypadku braku zapłaty, pomimo upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty, zgodnie z § 8 ust. 3 niniejszej umowy,----------
   2) Miasto Leszno będzie mogło wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2029 r.,----------
   3) Dokumentem stwierdzającym ziszczenie się warunku, o którym mowa w pkt 1 powyżej będzie pisemne wezwanie Miasta Leszna do zapłaty skierowane do Inwestora, sporządzone po upływie terminu, o którym mowa w § 8 ust. 3, zawierające wskazanie wysokości wymagalnego świadczenia oraz oświadczenie Miasta Leszna o braku zapłaty tej kwoty w wyznaczonym terminie, z własnoręcznym podpisem osoby lub osób uprawnionych do reprezentowania Miasta Leszna, którego własnoręczność została notarialnie poświadczona, wraz z dowodem doręczenia tego wezwania Inwestorowi.----------

§ 9.
Zwolnienie z opłaty planistycznej

Miasto Leszno oświadcza, że na podstawie art. 37ed ust. 3 pkt 2) u.p.z.p., zwalnia Inwestora w całości z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości opisanych w § 2 ust. 2 niniejszego aktu, wynikającej z uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.----------

§ 10.
Hipoteka umowna

1. Właściciel oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Lesznie przy ul. Jesionowej 4/6, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1L/00079767/8 (dalej: **Nieruchomość Obciążona**), oraz że przystępuje do niniejszego aktu w celu ustanowienia hipoteki, zgodnie z niniejszym paragrafem (nie jest Stroną Umowy Urbanistycznej).----------
2. Właściciel oświadcza, że ustanawia na Nieruchomości Obciążonej na rzecz Miasta Leszna hipotekę umowną do sumy 600.000,00 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych), dalej: **Hipoteka** na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych Miasta Leszna wobec Inwestora, wynikających z niniejszej Umowy Urbanistycznej, w szczególności z tytułu:----------

a) kary umownej w przypadku braku realizacji Inwestycji Uzupełniającej (o której mowa w § 6 ust 1) niniejszego aktu,----------
b) odszkodowania uzupełniającego z § 6 ust. 2 niniejszego aktu,----------
c) pokrycia ustalonych kosztów związanych z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego (o których mowa w § 8 niniejszego aktu),----------

wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia i egzekucji tych wierzytelności, w granicach sumy hipoteki.----------

3. Miasto Leszno wyraża zgodę na ustanowienie Hipoteki oraz na jej wpis w dziale IV księgi wieczystej nr PO1L/00079767/8.----------
4. Właściciel odpowiada wobec Miasta Leszna wyłącznie rzeczowo z Nieruchomości Obciążonej do wysokości sumy Hipoteki.----------
5. Stawający wnoszą o dokonanie w dziale IV księgi wieczystej nr PO1L/00079767/8 wpisu Hipoteki oraz upoważniają Notariusza do złożenia wniosku wieczystoksięgowego o wpis Hipoteki niezwłocznie po podpisaniu niniejszego aktu.
6. Inwestor zobowiązuje się doręczyć Miastu Leszno odpis księgi wieczystej potwierdzający wpis Hipoteki w terminie 7 dni od dnia dokonania wpisu.----------
7. Miasto Leszno zobowiązuje się doręczyć Inwestorowi oraz Właścicielowi oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym o wyrażeniu zgody na wykreślenie Hipoteki w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia łącznego spełnienia następujących warunków:----------
    1. wykonania Inwestycji Uzupełniającej zgodnie z § 5 niniejszego aktu,----------
    2. zapłaty w całości kosztów, o których mowa w § 8 niniejszego aktu,----------
    3. braku wymagalnych i niezaspokojonych wierzytelności Miasta Leszna wobec Inwestora zabezpieczonych Hipoteką.----------
8. Właściciel, jako osoba niebędąca dłużnikiem osobistym, na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. poddaje się egzekucji z Nieruchomości Obciążonej do sumy Hipoteki, co do wierzytelności pieniężnych Miasta Leszna zabezpieczonych Hipoteką, wynikających z niniejszej Umowy Urbanistycznej, przy czym:----------
    1. w razie braku zapłaty przez Inwestora wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką, Miasto Leszno wezwie Właściciela do zapłaty, wyznaczając dodatkowy termin 14 dni na dokonanie zapłaty,----------
    2. Miasto Leszno będzie uprawnione do prowadzenia przeciwko Właścicielowi egzekucji z Nieruchomości Obciążonej o całość lub część roszczenia w przypadku braku zapłaty, pomimo upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty, zgodnie z pkt 1 powyżej,----------
    3. Miasto Leszno będzie mogło wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2029 r.,----------
    4. dokumentem stwierdzającym ziszczenie się warunku, o którym mowa w pkt 2 powyżej, będzie pisemne wezwanie Miasta Leszna do zapłaty skierowane do Właściciela, sporządzone po upływie terminu, o którym mowa w pkt 1,

zawierające wskazanie wysokości wymagalnego świadczenia oraz oświadczenie Miasta Leszna o braku zapłaty tej kwoty w wyznaczonym terminie, z własnoręcznym podpisem osoby lub osób uprawnionych do reprezentowania Miasta Leszna, którego własnoręczność została notarialnie poświadczona, wraz z dowodem doręczenia tego wezwania Właścicielowi.----------

§ 11.

Moment powstania skutków prawnych

Skutki prawne Umowy Urbanistycznej powstaną z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy.----

§ 12.

Postanowienia końcowe

1. Strony zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu Umowy Urbanistycznej, w szczególności zobowiązują się do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach mogących mieć wpływ na wykonanie Umowy Urbanistycznej.----------
2. Wszelkie spory wynikłe lub mogące powstać w związku z realizacją Umowy Urbanistycznej będą rozstrzygane przez sąd właściwy według siedziby Miasta Leszna.----------
3. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień Umowy Urbanistycznej okazało się nieważne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy. W takim wypadku Strony zastąpią nieważne postanowienie innym, które możliwie najwierniej oddaje zamierzony cel gospodarczy.----------
4. Koszty związane z niniejszą umową, w tym koszty aktu notarialnego ponosi Inwestor. Inwestor ponosi również koszty ustanowienia hipoteki, w tym koszty pełnomocnictwa, opłaty sądowe od wniosku o wpis hipoteki oraz koszty wypisów i odpisów niezbędnych do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej.----------

§ 13.

Notariusz poinformował o treści art. 92 § 4 i § 4^1 w zw. z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1001), a stawający oświadczyli, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował następujące żądanie - wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw. nr PO1L/00079767/8 - hipoteki umownej do kwoty 600.000,00 zł na rzecz MIASTA LESZNA (REGON 411050445) - zgodnie z § 10 ust. 2 tego aktu.----------

Wnioskodawców wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu.

Wnioskodawcy oświadczyli, że nie zrzekają się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wniosku ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach.----------

Notariusz poinformował, że zgodnie z dyspozycją art. 626^4 Kodeksu postępowania cywilnego obowiązek poprawienia lub uzupełnienia opisanego wyżej wniosku wieczystoksięgowego spoczywa na stronie czynności notarialnej.----------

§ 14.

Wypisy tego aktu można wydawać stronom oraz Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej w dowolnej ilości.----------

Koszty ponosi Inwestor.----------

§ 15.

Pobrano:----------

1) zgodnie z ustawą z dnia 09.09.2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295) - podatek od czynności cywilnoprawnych z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. h) i art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) - od ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej..... **19,00 zł**
2) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1566):----------
   a) z § 3 pkt 5 w zw. z § 6 pkt 11..... **900,00 zł**
   b) z § 16 (za wniosek)..... **200,00 zł**
   b) z § 12 (za 5 wypisów aktu notarialnego zarejestrowanych pod odrębnymi numerami Repertorium A)..... **300,00 zł**
3) zgodnie z ustawą z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 775) – podatek VAT 23 % od łącznej kwoty 1.400,00 zł (wynagrodzenia za akt, wniosek i wypisy)..... **322,00 zł**
4) zgodnie z art. 84a § 3 i § 5 ustawy z dnia 29.08.1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111) oraz z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 378) – opłatę za umieszczenie elektronicznego wypisu w CREWAN przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej..... **5,00 zł**
5) zgodnie z ustawą z dnia 28.07.2005 roku o kosztach sądowych w

sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1228) – opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na podstawie tego aktu notarialnego i zgodnie z jego § 13, która zostanie zarejestrowana w zastępującym ewidencję Repertorium A pod numerem złożonego wniosku: z art. 42 ust. 1 - od wniosku o wpis hipoteki..... **200,00 zł**

R A Z E M:..... **1.946,00 zł**

(jeden tysiąc dziewięćset czterdzieści sześć złotych).----------

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.----------

NA ORYGINALE WŁAŚCIWE PODPISY

KANCELARIA NOTARIALNA
Szymon Łukaszewski
Martyna Kałmuczak
Spółka Cywilna
ul. Poniatowskiego 9/1, 64-100 Leszno
NIP 697-240-15-63, REGON 529163847

Repertorium A nr 2466/2026

W Y P I S niniejszy zgodny z oryginałem wydano: Miastu Leszno.----------
Pobrano przy oryginale aktu, z którego sporządzono wypis, na podstawie przepisów i w kwotach w oryginale tym wyszczególnionych - taksę notarialną i podatek VAT.----------
Leszno, dnia 17 marca 2026 roku.

N O T A R I U S Z
Szymon Łukaszewski

STRONA
PUSTA

Załącznik nr 1

DRUK NR.....

-PROJEKT-

UCHWAŁA NR ...../...../2026
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.), 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. 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), oraz w związku z uchwałą Nr VI/84/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie: wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r., Rada Miejska Leszna uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:1000;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 3.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2

1. Ustaleniami planu miejscowego objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;

2) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;

3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;

4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) szpaler drzew;

5) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

§ 3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej" – należy przez to rozumieć urządzenia w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu (elektroenergetyczne, gazownicze, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłownicze) wraz z urządzeniami pomocniczymi (w szczególności stacje transformatorowe, skrzynki i studnie z urządzeniami pomiarowymi, rewizyjnymi i zaworami), które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, lecz w granicy planu miejscowego, dopuszcza się:

   a) podziemne części budynków;

   b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej,

   c) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,

   d) wiatrołapy przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,

   e) zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,

   f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;

3) „szczególnych wymaganiach architektonicznych" – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu, ukształtowania jego formy oraz zastosowanie na elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;

4) „szpalerze drzew" – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 10 m od siebie, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w liniach rozgraniczających terenu o nie więcej niż 5 m od osi szpaleru drzew wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojść i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4

W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego;

3) nakazuje się zagospodarować dojścia jako przestrzenie wolne od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniające dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowalnej lub bezpośrednio przy granicy działki budowalnej, z uwzględnieniem pkt 1;

3) dopuszcza się realizację nadziemnych części instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z promieniowania słonecznego w odległości nie mniejszej niż 10 m od dróg publicznych;

4) na dachach płaskich nakazuje się realizację konstrukcji służącej utrzymaniu estetycznych walorów obiektu i stanowiącej architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, zamontowanych na dachu budynku, z wyłączeniem anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych i instalacji odgromowej;

5) dla konstrukcji, o których mowa w pkt 4 obowiązuje:

a) wysokość nie większa niż 2,5 m,

b) wycofanie na odległość co najmniej 3 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;

6) dopuszcza się, w przypadku istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii dachów;

7) dopuszcza się sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów i rowerów w ramach działki budowalnej w garażach podziemnych, nadziemnych lub na terenie;

8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów na:

a) 1 na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych obiektów usług gastronomii,

b) 1 na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,

c) 1 na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usług publicznych, edukacji lub nauki,

d) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pozostałych obiektów lub lokali usługowych,

e) 2 na każdych 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

9) nakazuje się co najmniej 25% powierzchni zajętej przez miejsca do parkowania samochodów na terenie, o którym mowa w pkt 7, zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin lub retencję wód opadowych;

10) nakazuje się co najmniej 5% miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w pkt 8, przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

11) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów na 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;

12) ustala się zaokrąglenie liczby miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 8, 10 i 11 do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

13) nakazuje się, dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi, zapewnić stanowiska przeładunku i postoju w ramach działki budowlanej.

§ 6

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

1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren oznaczony symbolem **ZP** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

4) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;

5) dopuszcza się pokrycie dachów, tarasów i stropów powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin;

6) dopuszcza się pokrycie elewacji roślinnością;

7) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone nakazuje się zagospodarować zielenią.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy „W" ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 1 są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka, w granicach której obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) nakazuje się stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu;

2) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych o:

   a) maksymalnej wysokości zabudowy 5 m,

   b) dowolnej geometrii dachów,

   c) współczesnych formach architektonicznych.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: ze względu na brak potrzeby lub niewystępowanie w granicy planu miejscowego nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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:

   a) ustala się, że powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

   b) ustala się, że szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m,

   c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów,

   d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. a i b, przeznaczonych na dojścia, dojazdy lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:

      - minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m^2,

      - minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: w granicy planu miejscowego ustala się uwzględnienie dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i drzew, wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Leszno im. Adeli Dankowskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez ul. Święciechowską.

§ 13

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

1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków: nakazuje się zapewnić odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności

poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji ogólnospławnej lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

   b) zakazuje się prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;

9) w zakresie gospodarowania odpadami: nakazuje się prowadzić gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;

10) w zakresie melioracji: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15

W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawki procentowe ustala się na 30%.

§ 16

W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

§ 17

Ze względu na brak występowania lub brak potrzeby w planie miejscowym nie ustala się:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji

lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

9) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 18

1. Ustala się teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren elektrowni wiatrowej,

c) teren przemysłu portowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) usługowych,

b) przemysłowych;

c) magazynowych;

d) garaży;

2) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,00;

2) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,70;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 5;

8) ustala się wyposażenie parkingów liczących co najmniej 20 miejsc do parkowania samochodów w dodatkowe, towarzyszące tym miejscom obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin, przy czym:

a) na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania obowiązuje minimum 10 m^2 powierzchni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin,

b) obowiązuje co najmniej 1 drzewo o docelowej wysokości przekraczającej 5 m na każdą powierzchnię, o której mowa w lit. a,

c) obszary zieleni nakazuje się sytuować przylegająco do miejsc do parkowania lub pomiędzy miejscami do parkowania, a ich krótszy bok nie może być mniejszy niż 2 m;

9) ustalenie, o którym mowa w pkt 8 lit. b nie obowiązuje w strefie do 20 m od ściany budynku;

10) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży;

11) ustala się dowolną geometrię dachów.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się szpaler drzew w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

§ 19

1. Ustala się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się drogę klasy zbiorczej;

2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 20

1. Ustala się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się drogę klasy dojazdowej;

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

§ 21

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

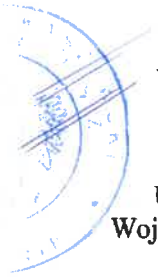
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej, urządzeń rekreacji plenerowej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,80.

Rozdział 3
Przepisy końcowe



§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 23

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr ...../...../2026

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2026 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../2026

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach 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 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 ze zm.), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) modernizacji drogi zbiorczej i drogi dojazdowej w ramach terenów **1KDZ** i **1KDD**, będących we władaniu gminy;

2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

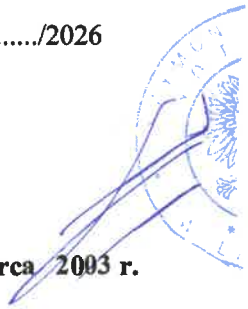
Patryk Józefowicz

Załącznik nr 3 do uchwały nr ...../...../2026

Rady Miejskiej Leszna

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR...../...../2026

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia .....2026 r.

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna

1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

1) projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna, zwany dalej planem miejscowym, sporządzony został na podstawie wniosku złożonego do Prezydenta Miasta Leszna;
2) plan miejscowy obejmuje działki ewidencyjne zlokalizowane w sąsiedztwie ul. Święciechowskiej i granic administracyjnych miasta Leszna;
3) celem planu miejscowego jest przeznaczenie terenów oraz określenie wskaźników zagospodarowania terenów dla inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej;
4) 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 ze zm.), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, a tym samym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonej uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.;
5) projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 37ec ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
6) w związku z art. 37ea ust. 3 i art. 37n ustawy, treść planu miejscowego jest zgodna z art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
7) ze względu na brak występowania lub brak potrzeb wynikających z problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, nie ustalono obowiązkowych przepisów w zakresie:
   a) granic i sposobów zagospodarowania:
      – terenów górniczych,
      – obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
      – obszarów osuwania się mas ziemnych,
      – krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
   b) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8) ze względu na brak występowania lub brak potrzeb wynikających z problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, nie ustalono fakultatywnych przepisów w zakresie:
   a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
   b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
   c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
   d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi

publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,

e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
i) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

1) w dniu 25 października 2024 r. inwestor złożył wniosek o sporządzenie planu miejscowego w Lesznie;
2) w związku ze złożeniem kompletnego wniosku, nie wystąpiono do inwestora o usunięcie braków, o których mowa w art. 37eb ust. 2 ustawy;
3) Prezydent Miasta Leszna udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Leszna oraz przekazał Radzie Miejskiej Leszna przedmiotowy wniosek, ogłaszając jednocześnie o tych czynnościach;
4) Rada Miejska Leszna wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uchwałą Nr VI/84/2024 z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie: wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Święciechowskiej oraz granic miasta Leszna;
5) przeprowadzono z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu planu miejscowego;
6) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik ww. negocjacji;
7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko;
8) jednocześnie wystąpiono o opinie i uzgodnienia, o których mowa w 17 pkt 6 lit. a i b ustawy, oraz ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
9) nie zaszła konieczność wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
10) w dniu 19.11.2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego:
    a) w dniach od 20.11.2025 r. do 22.12.2025 r. zbierano uwagi,
    b) w dniu 10.12.2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,
    c) punkt konsultacyjny prowadzono w dniach 2.12.2025 r. i 3.12.2025 r.;
11) projekt planu miejscowego został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje, nie wpłynęły również uwagi do przedmiotowego projektu;
12) nie zaszła konieczność ponowienia negocjacji oraz uzgodnień;
13) Prezydent Miasta Leszna zawarł w imieniu gminy umowę urbanistyczną;
14) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych;
15) projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszna.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy: W planie miejscowym uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
5) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy usługowej;
7) prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz dbanie o zakres prawa własności;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym planem miejscowym lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie: o możliwości składania uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnianie informacji o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnianie dostępu do projektu planu miejscowego, umowy urbanistycznej, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez nieingerowanie w obszary istniejących terenów rolnych z wprowadzonym zakazem zabudowy.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy: Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy: z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez rozwój zabudowy na obszarze wysokiej dostępności drogowej;
2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie komunikacji pieszej i rowerowej na wszystkich terenach komunikacji drogowej;
3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, poprzez umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na ternach przewidzianych pod zainwestowanie w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy: Obowiązująca zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna została uchwalona w 2021 r. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była opracowana w 2024 r. i przyjęta uchwałą 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. Sporządzany projekt planu miejscowego jest zgodny z wnioskami z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, która wykazała zgodność studium z obowiązującymi przepisami oraz konieczność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Leszna.

7. W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, oraz wskazanie zagospodarowania dojść jako przestrzeni bez barier, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W planie miejscowym przewidziane są inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy, związane z modernizacją i rozbudową dróg publicznych, będących we władaniu gminy. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę, oczekiwać można, że w dłuższej perspektywie czasowej nie nastąpią koszty związane z wykupem gruntów pod drogi, natomiast wystąpią wpływy związane z podatkami od nieruchomości. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem

terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensuje opłata adiacencka.

Prezydent Miasta Leszna

Grzegorz Rusiecki

STRONA
PUSTA

Załącznik nr 2

ZAŁĄCZNIK TECHNICZNY

- minimalne wymagania dla urządzeń i elementów parku klimatycznego -

1. Podstawa opracowania

Załącznik stanowi minimalne wymagania dot. inwestycji uzupełniającej realizowanej przez inwestora w ramach umowy urbanistycznej zawieranej w procedurze zintegrowanego planu inwestycyjnego. Opracowanie uwzględnia wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzeni publicznej, w szczególności terenów zieleni w formie parku klimatycznego, zgodnie z zasadami ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu.

2. Cel inwestycji uzupełniającej

Postępująca urbanizacja wymaga zachowania terenów zielonych, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu równowagi ekologicznej oraz poprawie komfortu życia mieszkańców. Budowa parku klimatycznego ma na celu ochronę terenu przed skutkami zjawisk atmosferycznych, w szczególności deszczami i zalewaniem terenu, oraz wzbogacenie przestrzeni pod względem przyrodniczym i społecznym. Inwestycja obejmuje stworzenie stref rekreacyjnych, biocenotycznych oraz terenów dedykowanych ochronie bioróżnorodności.

Jako inwestycja uzupełniająca, park klimatyczny ma spełniać funkcję buforową pomiędzy zabudową usługową a otoczeniem, zwiększając retencję wody opadowej i poprawiając jakość środowiska. Wprowadzenie zieleni oraz systemów gospodarowania wodą deszczową podnosi atrakcyjność terenów inwestycyjnych, wspiera adaptację do zmian klimatu i ogranicza ryzyko podtopień. Przestrzeń ta sprzyja również rekreacji użytkowników pobliskich obiektów oraz pełni funkcję edukacyjną w zakresie ekologicznego kształtowania przestrzeni.

Park klimatyczny będzie pełnił funkcję buforową pomiędzy zabudową a otoczeniem, zwiększając retencję wody opadowej. Wprowadzenie różnorodnej roślinności i systemów gospodarowania wodą deszczową przyczyni się do podniesienia walorów estetycznych i ekologicznych otoczenia.

Realizacja parku klimatycznego jako inwestycji uzupełniającej wpisuje się w zasady zrównoważonego rozwoju oraz polityki ekologicznej miasta, stanowiąc istotny element integracji funkcji przyrodniczych, rekreacyjnych i gospodarczych w obrębie obszaru inwestycyjnego.

3. Minimalne wymagania dla wyposażenia i infrastruktury

3.1. Strefa rekreacji i odpoczynku:

- Nawierzchnia: przepuszczalna (np. nawierzchnia mineralna, żwirowa, ażurowe płyty betonowe lub inne ekologiczne rozwiązania);
- Ławki parkowe: min. 4 szt. wykonane z materiałów odpornych na warunki atmosferyczne, preferowane drewno impregnowane lub stal ocynkowana;
- Siedziska/leżaki parkowe: min. 5 szt. wykonane z materiałów odpornych na warunki atmosferyczne, preferowane drewno impregnowane lub stal ocynkowana;
- Kosze na śmieci: min. 2 szt., z podziałem na odpady zmieszane i selektywną zbiórkę (plastik, papier, szkło);
- Stojaki na rowery: min. 3 szt., wykonane ze stali nierdzewnej lub ocynkowanej, umożliwiające bezpieczne przypięcie roweru;
- Opcjonalnie siłownia plenerowa: min. 3 urządzenia treningowe dostosowane do użytkowników w różnym wieku, wykonane z materiałów odpornych na warunki atmosferyczne;
- Oświetlenie: lampy parkowe solarne min. 2 szt., energooszczędne (LED), z czujnikami zmierzchu;
- Tablice informacyjne: min. 3 szt., prezentujące walory przyrodnicze i edukacyjne.

3.2. Strefa biocenotyczna (ochrona bioróżnorodności i dzikiego życia):

- Zróżnicowanie terenu (uwzględnienie terenu zalewowego), warstwy przepuszczalne i kamień, nasadzenie roślinności;
- Budki lęgowe dla ptaków i owadów: min. 4 szt.;
- Murki kamienne lub hotele dla owadów zapylających: min. 2 szt.;
- Nasadzenia roślin miododajnych i rodzimych gatunków drzew i krzewów, uzupełniające istniejącą szatę roślinną;
- Strefa cienia: naturalne zacienienie poprzez odpowiednie rozmieszczenie roślinności.

3.3. System zarządzania wodą deszczową:

- Przepuszczalne nawierzchnie i rowy infiltracyjne;
- Ukształtowanie terenu, sprzyjające bioretencji wód opadowych.

3.4. Elementy infrastruktury dodatkowej:

- Plac rekreacyjny: z naturalnymi elementami do zabawy (drewniane konstrukcje, pnie drzew);
- Elementy dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (np. ścieżki o utwardzonej nawierzchni, ławki z podłokietnikami).

4. Wymagania dotyczące wykonania prac

- Wykonawca zobowiązany jest do stosowania materiałów ekologicznych, trwałych i odpornych na warunki atmosferyczne;
- Wszystkie urządzenia i elementy wyposażenia muszą spełniać normy PN oraz posiadać certyfikaty bezpieczeństwa;
- Roślinność rodzima powinna pochodzić z lokalnych szkółek, a jej dobór musi uwzględniać warunki glebowe i hydrologiczne terenu;
- Prace w terenie powinny być prowadzone w sposób zapewniający ochronę istniejącej szaty roślinnej. Nie dopuszcza się niszczenia systemów korzeniowych rosnących drzew i krzewów w trakcie prowadzenia robót ziemnych. Należy wyznaczyć strefy ochrony drzew i krzewów, w obrębie których nie dopuszcza się składowania żadnych materiałów, również ziemi z wykopów, poruszania się sprzętu budowlanego;
- Należy wyznaczyć miejsce na składowanie materiałów i sprzętu w razie prowadzenia prac oraz ciągi jezdne, po których może poruszać się sprzęt, w odpowiedniej odległości od istniejących drzew i krzewów, uwzględniając strefę ich ochrony, wyznaczoną na podstawie rzutu korony.

5. Wymagania dotyczące gwarancji jakości

- Okres gwarancji jakości na wszystkie elementy realizowane w ramach inwestycji wynosi **24 miesiące** od dnia wykonania inwestycji.
- W ramach gwarancji należy bezpłatnie usunąć wszelkie wady i usterki wynikające z błędów wykonawczych, zastosowania wadliwych materiałów, niewłaściwego montażu oraz uszkodzeń infrastruktury powstałych w wyniku osiadania terenu.

- W przypadku roślinności należy zapewnić wymianę roślin, które obumarły z przyczyn niezależnych od użytkownika oraz ponowne nasadzenie w przypadku niewłaściwego przyjęcia się roślin.

- W zakresie infrastruktury technicznej gwarancja obejmuje m.in. naprawę uszkodzeń nawierzchni przepuszczalnych, usunięcie awarii systemów retencyjnych i infiltracyjnych oraz naprawę lub wymianę uszkodzonego oświetlenia i instalacji nawadniających.

- Usterki zagrażające bezpieczeństwu użytkowników należy usunąć w terminie **48 godzin od zgłoszenia**, natomiast pozostałe w terminie **14 dni roboczych od zgłoszenia**.

- Wymiana roślin powinna zostać przeprowadzona w odpowiednim okresie przy sprzyjających warunkach atmosferycznych (grunt niezmarznięty, chłodne i wilgotne dni), nie później niż **6 miesięcy od zgłoszenia usterki**.

- W okresie gwarancji należy kontrolować stan techniczny elementów infrastruktury co najmniej raz na **6 miesięcy**, pielęgnować zieleń przez **12 miesięcy**, w tym podlewać, przycinać, nawozić i usuwać chwasty, a także wymieniać rośliny, które nie przyjęły się w pierwszym sezonie wegetacyjnym.

- W przypadku opóźnienia w usunięciu usterek Miasto Leszno ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości **500 zł za każdy dzień zwłoki**, a także domagać się odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

- W przypadku braku usunięcia usterki w terminie **30 dni od zgłoszenia**, Miasto Leszno może zlecić naprawę podmiotowi trzeciemu na koszt Inwestora.

6. Przykłady zagospodarowania terenu

PRZYKŁADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZIELENI PUBLICZNEJ W FORMIE PARKU KLIMATYCZNEGO

CELEM PROJEKTU JEST STWORZENIE NOWOCZESNEGO PARKU KLIMATYCZNEGO, KTÓRY OCHRONI OKOLICĘ PRZED DESZCZAMI NAWALNYMI I POWODZIAMI BŁYSKAWICZNYMI, JEDNOCZEŚNIE WZBOGACAJĄC GO POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZYM I SPOŁECZNYM.