UCHWAŁA NR XIX/377/2026
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 26 marca 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.

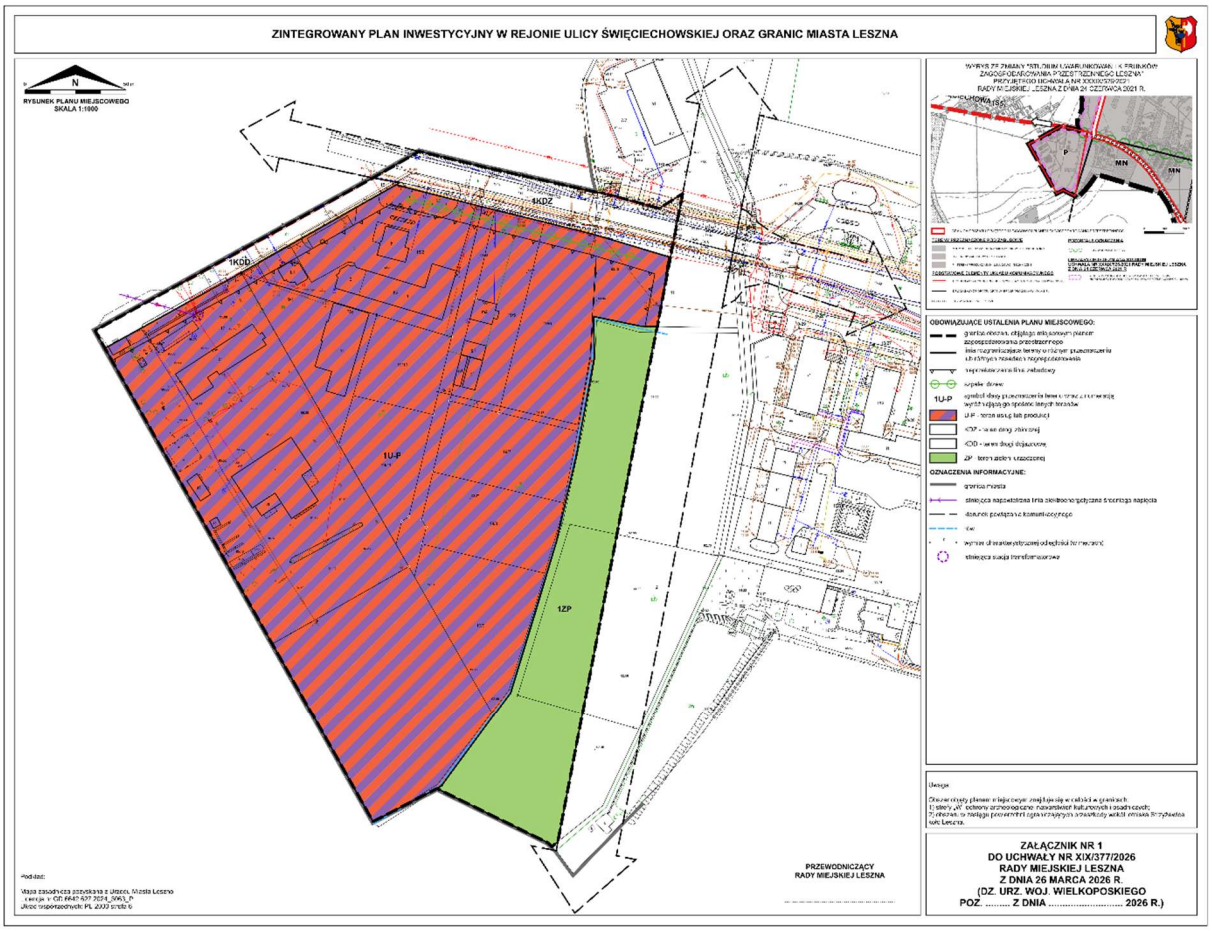
§ 23

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 XIX/377/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 26 marca 2026 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/377/2026

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 26 marca 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 XIX/377/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 26 marca 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 XIX/377/2026

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 26 marca 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz