ODPIS

UCHWAŁA NR XXII/432/2026
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 11 czerwca 2026 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr IX/147/2025 Rady Miejskiej Leszna z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie, 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MW-U**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony symbolem **MWK-U**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MWW-U**;

4) teren usług, oznaczony symbolem **U**;

5) teren usług edukacji, oznaczony symbolem **UE**;

6) teren usług edukacji lub usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **UE-UA**;

7) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **UR**;

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

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

9) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;

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

11) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **KP-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) obowiązująca linia zabudowy;

5) obowiązująca ciągła linia zabudowy;

6) oś widokowa;

7) szpaler drzew;

8) granica reliktów fortyfikacji ziemnych wpisanych do rejestru zabytków;

9) granica historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków;

10) dominanta;

11) akcent architektoniczny;

12) punkt szczególny;

13) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;

14) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;

15) strefa zieleni;

16) strefa obsługi komunikacji;

17) 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 i stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie informację.

§ 3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) „akcencie architektonicznym" – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;

2) „dachu symetrycznym" – należy przez to rozumieć dach o głównych połaciach nachyłonych pod tym samym kątem do płaszczyzny poziomej, które stykają się wzdłuż wspólnej kalenicy, z wyłączeniem elementów technicznych i wzbogacających konstrukcję dachu, w szczególności lukarn, naczółków, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami i wykuszami;

3) „dominancie" – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wyróżniającą się na tle zespołu zabudowy i przyciągającą uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;

4) „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;

5) „istniejącej zabudowie" – należy przez to rozumieć:

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno dnia 10. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Sz[illegible]

a) budynki lub budowle, ujawnione w ewidencji gruntów i budynków do dnia wejścia w życie planu miejscowego,

b) budynki lub budowle, możliwe do realizacji lub realizowane na podstawie zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (bez wniesionego sprzeciwu) lub prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego;

6) „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;

7) „obowiązującej ciągłej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna pierwszych dwóch nadziemnych kondygnacji budynku, przynajmniej na 85% swojej długości;

8) „obowiązującej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna pierwszych dwóch nadziemnych kondygnacji budynku, przynajmniej na 50% swojej długości;

9) „reprezentacyjnym zagospodarowaniu przestrzeni" – należy przez to rozumieć spójne ukształtowanie posadzki, z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;

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

11) „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) tereny objęte planem miejscowym stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej;

2) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

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

4) 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;

5) 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.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

§ 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, obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;

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

3) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;

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 3,0 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;

6) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;

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

8) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów i rowerów w garażach podziemnych, nadziemnych lub na terenie;

9) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, nakazuje się realizację co najmniej 75% miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w pkt 10, w granicach działki budowlanej;

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

   a) 1 na każdy lokal mieszkalny,

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

   c) 1 na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, z zastrzeżeniem lit. d,

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

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

11) ustala się maksymalną liczbę miejsc do parkowania samochodów na 2 na każdy lokal mieszkalny;

12) nakazuje się co najmniej 25% powierzchni zajętej przez miejsca do parkowania samochodów na terenach, o których mowa w pkt 10, zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną wegetację roślin lub retencję wód opadowych;

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

14) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów na:

   a) 1 na każdy lokal mieszkalny,

   b) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;

15) ustala się zaokrąglenie liczby miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 10, 13 i 14, do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

16) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi nakazuje się zapewnić stanowiska przeładunku i postoju w ramach działki budowlanej;

17) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 10. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Helisz

§ 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) tereny oznaczone symbolami: **MW-U, MWK-U, MWW-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

4) tereny oznaczone symbolami: **UE, UE-UA** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

5) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;

6) dopuszcza się pokrycie dachów, tarasów i stropów powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych;

7) dopuszcza się pokrycie elewacji roślinnością;

8) 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 granicy historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 975/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985 r., wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;

2) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy reliktów fortyfikacji ziemnych przy ul. Słowackiego-Poniatowskiego-Kurpińskiego, wpisanych do rejestru zabytków pod nr rej. 868/Wlkp/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 lipca 2012 r., wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;

3) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych:

   a) dom przy ul. Ignacego Paderewskiego nr 5 pod nr rej. 1185/A decyzją z dnia 2 maja 1991 r.,

   b) dom przy ul. Ignacego Paderewskiego nr 8 pod nr rej. 1186/A decyzją z dnia 2 maja 1991 r.,

   c) dom przy ul. Gabriela Narutowicza nr 47 pod nr rej. 1193/A z dnia 11 maja 1991 r.,

   d) dom przy ul. Gabriela Narutowicza nr 49 pod nr rej. 1194/A decyzją z dnia 11 maja 1991 r.,

   e) willa przy ul. Przemysłowej 10 pod nr rej. 1472/A z dnia 28 grudnia 1993 r.,

   f) dawna fabryka odzieżowa przy ul. Skarbowej 1 pod nr rej. 1332/A z dnia 1 września 1992 r.,

   g) zespół banku: budynek dawnego banku oraz ogrodzenia (od ul. Skarbowej) przy Al. Zygmunta Krasińskiego 26 pod nr rej. 1139/Wlkp/A z dnia 18 stycznia 2022 r.,

   h) dom przy ul. Słowiańskiej 32 pod nr rej. 1207/A z dnia 24 maja 1991 r.,

   i) poczta przy ul. Słowiańskiej 26 pod nr rej. 1172/A z dnia 8 sierpnia 1990 r.;

4) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

-godność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

a) pozostałości fortyfikacji miejskich przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego, ul. Karola Kurpińskiego i ul. Juliusza Słowackiego,

b) przy ul. Ignacego Paderewskiego:

- kaplica luterańska przy ul. Ignacego Paderewskiego nr 11,

- wille pod nr 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10,

- dom pod nr 13 (narożny z ul. Gabriela Narutowicza 51),

c) przy ul. Karola Kurpińskiego 1 – seminarium męskie (obecnie I Liceum Ogólnokształcące),

d) przy ul. Przemysłowej:

- dom pod nr 3,

- stare koszary artylerii „Nissinga" (obecnie dom mieszkalny) pod nr 7,

- zespół domów spółdzielni mieszkaniowej urzędników: 2 domy mieszkalne pod nr 8 i 9,

- willa pod nr 10,

- zespół elektrowni pod nr 12: kotłownia, warsztat, hala maszyn i akumulatorów (obecnie biuro),

e) przy Al. Zygmunta Krasińskiego:

- szkoła żydowska (obecnie szkoła specjalna) pod nr 22,

- bank pod nr 26

- osiedle spółdzielni mieszkaniowej urzędników państwowych pod nr 15/17, 19/21, 23/25 i 32,

- dom mieszkalny pod nr 32 (narożny z ul. Karola Marcinkowskiego 11),

f) przy ul. Karola Marcinkowskiego:

- willa pod nr 4,

- pięć budynków mieszkalnych pod nr 6-10,

g) przy ul. Skarbowej – fabryka odzieży A.W. Goldschmidta (obecnie budynek mieszkalny) pod nr 1,

h) przy ul. Słowiańskiej:

- poczta pod nr 26,

- domy pod nr 28, 32, 38,

- dawny hotel (obecnie dom mieszkalny) pod nr 40,

i) przy ul. Gabriela Narutowicza:

- budynek uboju rytualnego (obecnie budynek gospodarczy) pod nr 47,

- domy pod nr 41, 43, 45, 47, 49, 51, 55,

j) przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego – dom pod nr 10;

5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4, ustala się:

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

b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji oraz wielkości i wystroju otworów okiennych i drzwiowych,

c) wyeksponowanie lub zachowanie istniejących, podziemnych reliktów fortyfikacji;

6) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy „W" ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszna, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 6 są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam

Leszno dnia 18 CZE 2025

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

§ 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) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, 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, 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:

1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w krajobrazie priorytetowym „Leszno" nr 2319 ustalonym w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;

2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

a) tereny górnicze,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obszary osuwania się mas ziemnych;

3) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 2 w planie miejscowym nie ustala się ich granic.

§ 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam

Leszno, dnia 18. CZE. 2026

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez ul. Księcia Józefa Poniatowskiego, ul. Gabriela Narutowicza, ul. Karola Marcinkowskiego, Al. Zygmunta Krasińskiego, ul. Słowiańską i ul. Przemysłową.

§ 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: na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje sieć melioracyjna.

§ 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.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 10 CZE 2021
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

§ 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 oraz pokrycia dachów;

9) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 18

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1MW-U** i **2MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) teren parkingu;

3) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych,

d) gospodarczych,

e) garaży podziemnych lub nadziemnych;

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18 CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymona Hebisz

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w:

a) ust. 2 pkt 2 lit. a i b, wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) ust. 2 pkt 2 lit. c, wyłącznie w ramach strefy obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **2MW-U**;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych;

4) 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 1,20;

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

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

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 19 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

7) ustala się geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt 8:

a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,

- dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

8) nakazuje się zachowanie istniejących geometrii dachów dla akcentu architektonicznego, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

9) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w § 5 pkt 9, w ramach strefy obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **2MW-U** i **1MWW-U**;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 11;

11) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

Zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam
Leszno, dnia 18 CZE 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hejnisz

1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;

2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;

3) nakazuje się zachować istniejący akcent architektoniczny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

1) nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;

2) nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu i istniejące drzewa.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **4KDD**.

§ 19

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **3MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych,

d) gospodarczych,

e) garaży podziemnych lub nadziemnych;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a i b, wyłącznie w ramach istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych;

-godność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

4) 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 1,60;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,40;

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

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 13 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 6 m dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit d i e;

7) ustala się geometrię dachów:

a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,

- dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;

2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z ul. Karola Marcinkowskiego.

§ 20

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1MWK-U**, **2MWK-U** i **3MWK-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 10 CZE 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych,

d) gospodarczych,

e) garaży podziemnych lub nadziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych;

3) 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 3,00;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,80;

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

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;

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

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 17 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

7) ustala się geometrię dachów:

a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,

b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,

- dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;

3) nakazuje się zachować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż ul. Gabriela Narutowicza i Al. Zygmunta Krasińskiego.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **2MWK-U**, dla której z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

1) nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;

2) nakazuje się zachować istniejące krzewy.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu:

1) **1MWK-U** nakazuje się zapewnić z terenu **4KDD** lub ul. Gabriela Narutowicza;

2) **2MWK-U** nakazuje się zapewnić z terenów **4KDD**, ul. Gabriela Narutowicza lub ul. Karola Marcinkowskiego;

3) **3MWK-U** nakazuje się zapewnić z terenu **1KDZ** lub **1KDL**.

§ 21

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **4MWK-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych,

d) gospodarczych,

e) garaży podziemnych lub nadziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych.

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 1,20;

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Helisz

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,70;

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

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

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

7) ustala się geometrię dachów:

a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,

- dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 400 m^2, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **2KDL**.

§ 22

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **5MWK-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych,

d) gospodarczych,

e) garaży podziemnych lub nadziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych;

3) 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 2,40;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,20;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,50;

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

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,80;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 7 m dla budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

7) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3 dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c;

8) ustala się geometrię dachów:

a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°,

b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,

- dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 400 m^2, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;

2) nakazuje się zachować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż ul. Karola Marcinkowskiego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **2KDL**, **2KDD** lub Al. Zygmunta Krasińskiego.

§ 23

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego **6MWK-U** i **7MWK-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK Biura Rady Miejskiej

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych,

d) garaży podziemnych;

2) nakazuje się lokalizację usług na terenie **6MWK-U** co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony terenu **3KP-ZP**.

3) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych;

4) 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 2,50;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,50;

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

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

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;

7) ustala się geometrię dachów na:

a) dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

b) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,

c) dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;

2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Helisz

3) nakazuje się na terenie **6MWK-U** ukształtować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż terenu **3KP-ZP**, **2KDL** i Al. Zygmunta Krasińskiego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp pojazdami silnikowymi do terenu:

1) **6MWK-U** nakazuje się zapewnić z terenu **2KDL** lub Al. Zygmunta Krasińskiego;

2) **7MWK-U** nakazuje się zapewnić z terenu **2KDL**, **1KDD** lub Al. Zygmunta Krasińskiego.

§ 24

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **8MWK-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych,

d) gospodarczych,

e) garaży podziemnych lub nadziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych;

3) 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 4,25;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 5,25;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,50;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,90;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;

7) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3 dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c;

8) ustala się geometrię dachów:

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia ...12.12.2025...
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hubisz

a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,

- dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m^2, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;

2) nakazuje się zachować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż ul. Słowiańskiej, ul. Przemysłowej, ul. Skarbowej i Al. Zygmunta Krasińskiego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **2KDL**, **1KDD**, Al. Zygmunta Krasińskiego lub ul. Słowiańskiej.

§ 25

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1MWW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych,

d) garaży podziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych,

f) budynków gospodarczych,

g) garaży nadziemnych;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

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

1) obowiązująca linia zabudowy w odległości powyżej 25 m od niej w głąb terenu, o którym mowa w ust. 1, stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) obszar zajęty przez każdy z budynków, ograniczony nadziemnym i zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w ich rzucie o największej powierzchni, musi zawierać się w kwadracie o boku nie większym niż 20 m;

3) ustala się minimalną odległość pomiędzy kondygnacjami nadziemnymi każdego z budynków na 8 m;

4) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,60;

5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,40;

6) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;

7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;

8) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 13 m;

10) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;

11) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania samochodów na terenie wyłącznie w strefach obsługi komunikacji wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z zastrzeżeniem miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

12) ustala się kolorystykę budynków w odcieniach pastelowych lub ceglastych;

13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 14;

14) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;

2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **3KDD** przez teren **2KP-ZP** lub z terenu **4KDD** przez teren **2MW-U**.

§ 26

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **2MWW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18 CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,

b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

5) dopuszcza się lokalizację budynków:

a) mieszkalnych wielorodzinnych,

b) usługowych,

c) mieszkalno-usługowych.

6) zakazuje się lokalizacji obiektów:

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

b) związanych z dystrybucją paliw,

c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

e) myjni samochodowych,

f) garaży podziemnych lub nadziemnych;

7) 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 2,10;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,40;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

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

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 21 m;

7) ustala się geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt 8, na dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;

8) nakazuje się zachowanie istniejących geometrii dachów dla akcentu architektonicznego, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;

2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;

3) nakazuje się zachować istniejący akcent architektoniczny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam

Leszno, dnia 18 CZE 2026

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hellisz

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu **2KDL** lub **2KDD**.

§ 27

1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację:

1) budynków usługowych;

2) garaży podziemnych lub nadziemnych, z wyłączeniem jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych;

3) wiat.

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 1,50;

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

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

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;

7) ustala się geometrię dachów na:

a) dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

b) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°,

c) dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m^2, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami;

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

1) ustala się szpaler drzew w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu **1KDZ**, **2KDL** lub **2KDD**.

§ 28

1. Ustala się teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UE**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren usług edukacji;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług turystyki,

c) teren usług gastronomii,

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Niepisz

d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

e) teren usług nauki,

f) teren usług sportu i rekreacji,

g) teren usług kultury i rozrywki,

h) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) garaży podziemnych lub nadziemnych, z wyłączeniem jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych,

c) wiat;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2:

a) lit. a–e i lit. g–h, wyłącznie w budynkach usług edukacji,

b) lit. f, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 45% powierzchni działki.

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 1,20;

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

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

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;

7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami;

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

1) ustala się szpalery drzew w miejscach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu **1KDZ, 3KDD** lub ul. Karola Marcinkowskiego.

§ 29

1. Ustala się teren usług edukacji lub usług biurowych i administracji, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UE-UA**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

a) teren usług edukacji,

b) teren usług biurowych i administracji;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

b) teren usług turystyki,

c) teren usług gastronomii,

d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

e) teren usług nauki,

f) teren usług sportu i rekreacji,

g) teren usług kultury i rozrywki,

h) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) garaży podziemnych lub nadziemnych, z wyłączeniem jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych,

c) wiat;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w:

a) ust. 2 pkt 2 lit. a–e i lit. g–h, wyłącznie w budynkach usług edukacji lub usług biurowych i administracji,

b) ust. 2 pkt 2 lit. f, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej.

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 1,80;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,60;

3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,50;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,35;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 17 m na części budynku stanowiącej dominantę;

7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;

8) ustala się akcenty architektoniczne, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się wyeksponowanie części budynku od strony ul. Berwińskich i ul. Księcia Józefa Poniatowskiego;

9) ustala się dominantę, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się wyeksponowanie budynku lub jego części od strony osi widokowej na ul. Ignacego Paderewskiego;

10) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów poza granicami działki budowlanej;

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 12;

12) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu **3KDD** lub **1KDL**.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18 CZE 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

§ 30

1. Ustala się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1UR**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację budynków usługowych.

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 0,80;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,60;

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

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;

5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 17 m;

7) ustala się geometrię dachów na dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu **4KDD**.

§ 31

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

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

5. 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.

§ 32

1. Ustala się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1KDL** i **2KDL**.

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

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

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

1) ustala się drogę klasy lokalnej;

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

§ 33

1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**.

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

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

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

1) ustala się ochronę widoku wzdłuż osi widokowej, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **2KDD**;

2) w widoku, o którym mowa w pkt 1, zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających budynek elewatora III figurującego w rejestrze zabytków w zespole młyna parowego, zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, w szczególności drzew o wysokości powyżej 5 m.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

5. 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 miejscowego.

§ 34

1. Ustala się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego **4KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się w lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w strefie obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się stosowanie nawierzchni z kamienia naturalnego.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

6. 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 miejscowego.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę obsługi komunikacji, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której z uwzględnieniem przepisów odrębnych, nakazuje się wyposażyć miejsca do parkowania samochodów w obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin, przy czym:

1) na każde rozpoczęte 4 miejsca do parkowania obowiązuje nie mniej niż 8 m^2 zieleni urządzonej w formie skupisk roślin o charakterze trwałym, wykonanych w gruncie zapewniającym prawidłowe warunki do ich wzrostu,

2) obowiązuje co najmniej 1 drzewo o koronach ukształtowanych w formie kulistej lub stożkowej i docelowej wysokości nieprzekraczającej 7 m na każdą powierzchnię, o której mowa w pkt 1,

3) obszary zieleni nakazuje się sytuować pomiędzy miejscami do parkowania, a ich krótszy bok nie może być mniejszy niż 2 m.

§ 35

1. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **1KP-ZP**, **2KP-ZP** i **3KP-ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
KIEROWNIK Biura Rady Miejskiej
Leszno, dnia 18 CZE 2026
Szymon Hellisz

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się w lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w:

a) ust. 2 pkt 2 lit. a, wyłącznie w strefie obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie **2KP-ZP**;

b) ust. 2 pkt 2 lit. b, wyłącznie w strefie obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach **1KP-ZP** i **3KP-ZP**;

2) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

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 0,70;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się zachować istniejący punkt szczególny w formie obiektu o walorach kulturowych, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 36

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 37

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

/-/ **Patryk Józefowicz**

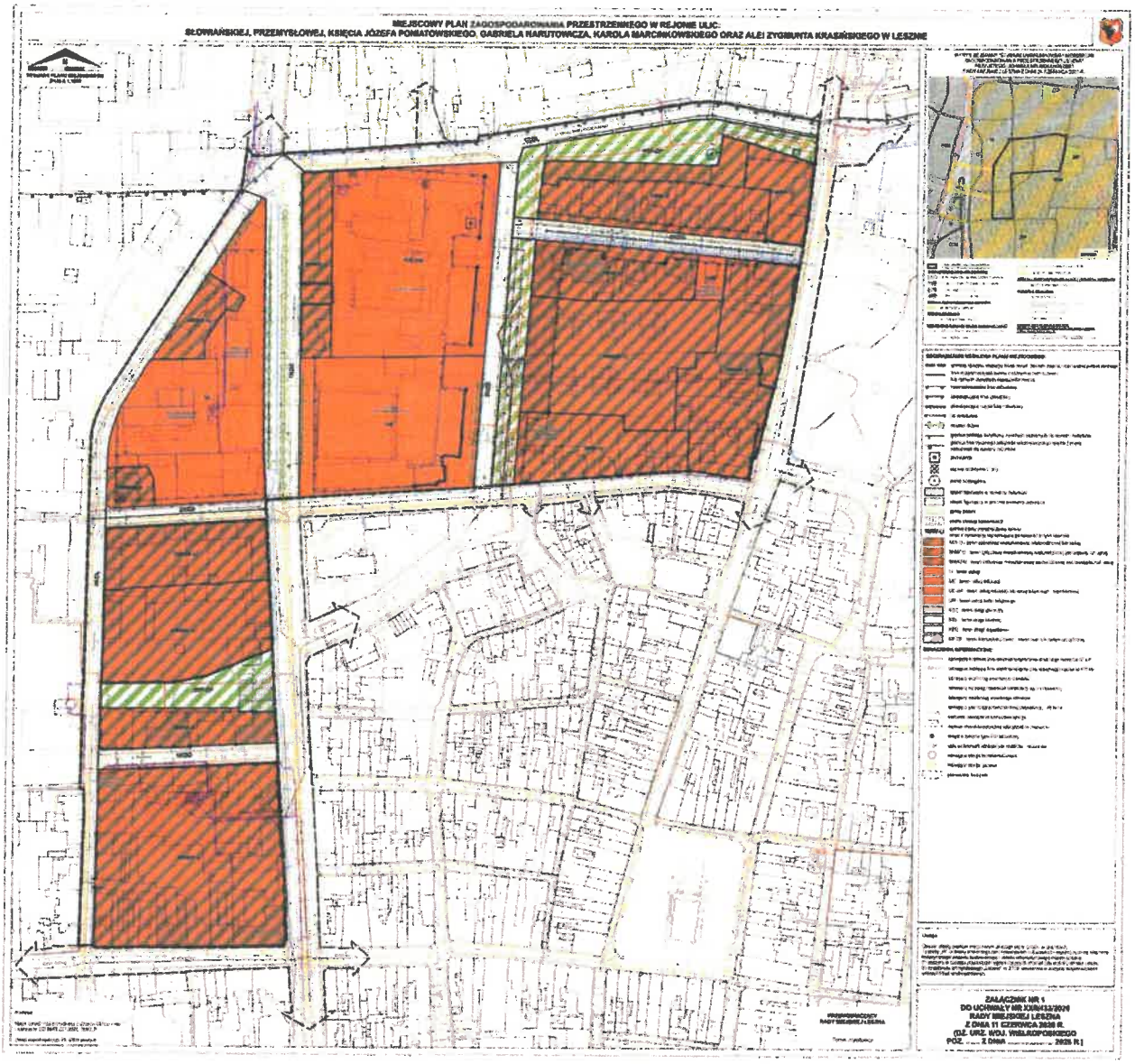
Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam

Leszno, dnia 18. CZE. 2026

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

ODPIS

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/432/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 11 czerwca 2026 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam
Leszno, dnia 10. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Herisz

ODPIS

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/432/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 11 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze 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 2026 r. poz. 662) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
   1) modernizacji dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i komunikacji pieszo-rowerowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KP-ZP**, należących do miasta Leszna;
   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.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

/-/ **Patryk Józefowicz**

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

ODPIS

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/432/2026

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 11 czerwca 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

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam

Leszno, dnia 18. CZE. 2026

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

ODPIS

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXII/432/2026

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 11 czerwca 2026 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie

1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie sporządzony został na podstawie uchwały Nr IX/147/2025 Rady Miejskiej Leszna z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie;
2) projektem planu miejscowego objęto obszar w śródmieściu Leszna w sąsiedztwie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego, o powierzchni ok. 14,29 ha;
3) celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tego obszaru, z uwzględnieniem:
   a) istniejącego zainwestowania,
   b) składanych wniosków,
   c) obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A,
   d) obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna;
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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 miasta Leszna przyjętej uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r. Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b 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.);
5) projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 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 2026 r. poz. 670);
6) treść planu miejscowego jest zgodna 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);

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam

Leszno, dnia 18. CZE. 2026

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

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,
   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 oraz pokrycia dachów;
   i) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie Rada Miejska Leszna przystąpiła uchwałą Nr IX/147/2025 z dnia 13 lutego 2025 r.; uchwała została zainicjowana na podstawie inicjatywy własnej oraz wniosków złożonych do Urzędu, a po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
2) Prezydent Leszna ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
3) jednocześnie Prezydent Miasta Leszna zawiadomił organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
4) w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;
5) w sprawie przedmiotowego planu miejscowego:
   a) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): nie wpłynęły,
   b) wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (po wyznaczonym terminie na ich składanie): wpłynął 1 wniosek, dla którego zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie,

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 10 CZE 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

c) wnioski złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: wpłynęło 16 wniosków, które zostały przeanalizowane przed etapem projektowym;

6) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;
8) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lesznie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
9) nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10) w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z opinii i dokonanych uzgodnień. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie instytucje, z zastrzeżeniem Miejskiego Konserwatora Zabytków, wobec którego wystąpiono ponownie o uzgodnienie projektu planu miejscowego i również uzyskano pozytywne uzgodnienie, a następnie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
11) w dniu 22 kwietnia 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
    a) w dniach od 22 kwietnia 2026 r. do 22 maja 2026 r. zbierano uwagi,
    b) w dniach 29 kwietnia 2029 r. i 7 maja 2026 r., w godzinach od 15:00 do 16:00 prowadzono punkt konsultacyjny,
    c) w dniu 6 maja 2026 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego;
12) w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi, z czego dla pierwszej zaproponowano negatywne rozstrzygnięcie w kontekście zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a w przypadku drugiej, ze względu na brak naruszenia interesu osób trzecich, zaproponowano pozytywne rozstrzygnięcie w kontekście obsługi parkingowej. Następnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;
13) 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, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, 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 wskazanie obiektów figurujących w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków, wskazanie obszaru opracowania jako obszaru w granicach historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków, jak i obszaru 1-kilometrowego pasa ochrony panoramy widokowej oraz

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

objętego strefą „W" ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych, a także poprzez uzgodnienie projektu planu z Miejskim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Wielkopolskim 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, wprowadzenie na większości obszaru objętego planem miejscowym zakazu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta), 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 terenu w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej w granicach zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego miasta;
7) prawo własności poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania oraz 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 wniosków i uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, 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;

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 10 CZE 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez rozwój zabudowy na gruntach nierolniczych

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy: Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył 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 w niedalekiej odległości od zintegrowanego węzła przesiadkowego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: poprzez dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie lokalnego i ponadlokalnego transportu zbiorowego;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie chodników, dróg dla pieszych i rowerów, dróg dla rowerów i pasów ruchu dla rowerów na wszystkich terenach komunikacji drogowej oraz wskazanie zagospodarowania dojść jako przestrzeni bez barier;
4) 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 dogęszczenie istniejącej struktury przestrzennej o wysokiej dostępności przestrzennej, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy: Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna została zatwierdzona uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 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 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 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

Zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam
Leszno, dnia 18. CZE. 2026
KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz

z podatkami od nieruchomości czy opłatą planistyczną. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensuje opłata adiacencka. W przypadku sprzedaży gruntów gminnych wystąpią zyski z tego tytułu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

godność odpisu z oryginałem
stwierdzam
Leszno dnia 18. CZE. 2026

KIEROWNIK
Biura Rady Miejskiej
Szymon Hebisz