DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 września 2026 r.

Poz. 6855

Podpisany przez:
Arleta Kinga Kwiatkowska
Data: 18.09.2026 12:35:28

UCHWAŁA NR XXIII/453/2026
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 3 września 2026 r.

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Wodnej 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 ze zm.) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XVIII/338/2026 Rady Miejskiej Leszna z dnia 10 lutego 2026 r. w sprawie: wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Wodnej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia zgodne są z ustaleniami planu ogólnego Miasta Leszna (uchwała Nr XXII/433/2026 Rady Miejskiej Leszna z dnia

11 czerwca 2026 r.), **uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Wodnej w Lesznie,** zwany dalej „planem".

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu zatytułowany Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Wodnej w Lesznie, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;

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

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

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;

2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię,

na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U;

2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

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

1) lokalizację budynków lub wiat, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:

   a) wycofania nie więcej niż 65% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,

   b) wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 2 m,

   c) wysunięcia przed te linie schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,

   d) zachowania, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy poza te linie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,

   e) w przypadku budynku garażowego, traktowania obowiązującej linii zabudowy jak linii nieprzekraczalnej;

2) krycie dachów budynków mieszkalnych lub usługowych dachówką, materiałem dachówko-podobnym lub blachą na rąbek stojący w kolorze z palety: czerwonej, brązowej lub antracytowej;

3) dopuszcza się lokalizację:

   a) kondygnacji podziemnych,

   b) urządzeń budowlanych;

4) zakazuje się:

   a) lokalizacji budynków o ścianach wykonanych z blachy,

   b) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,

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

   d) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, czerwieni, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

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

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

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

   b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych;

2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie MNW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;

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

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenie oznaczonym KDD ustala się spójny charakter zagospodarowania pasa drogowego, w zakresie nawierzchni i oświetlenia.

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

1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku garażowego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku garażowego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) w budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 50% powierzchni całkowitej tego budynku,

b) wiat;

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

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,

b) dla budynków garażowych lub wiat nie więcej niż 4,5 m;

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

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

8) kąt nachylenia połaci dachowych:

a) budynków mieszkalnych lub usługowych od 35º do 45º,

b) budynków garażowych do 45º,

c) dla przekrycia wykuszy lub lukarn – dowolny;

9) dostęp dla samochodów do terenu KDD lub do ul. ks. Piotra Wawrzyniaka, zlokalizowanej poza planem.

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

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

2) drogę klasy dojazdowej;

3) lokalizację:

a) jezdni,

b) sieci infrastruktury technicznej;

4) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną;

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

§ 10. 1. **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo, w granicach którego położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały;

2) ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” oraz planowanego dla niego obszaru ochronnego, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

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

2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego

w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 22 m;

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

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

1) na terenie KDD zakaz lokalizacji budynków;

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

3) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,

b) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych,

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

d) działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów,

e) elektrowni wiatrowych.

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

1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez ul. 1 Maja oraz ul. ks. Piotra Wawrzyniaka i ul. Fryderyka Chopina, zlokalizowane poza granicami planu;

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

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w budynku, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. b-c,

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

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

3) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;

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

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

6) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 2-4.

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

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

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

4) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4;

6) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych podziemnych.

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

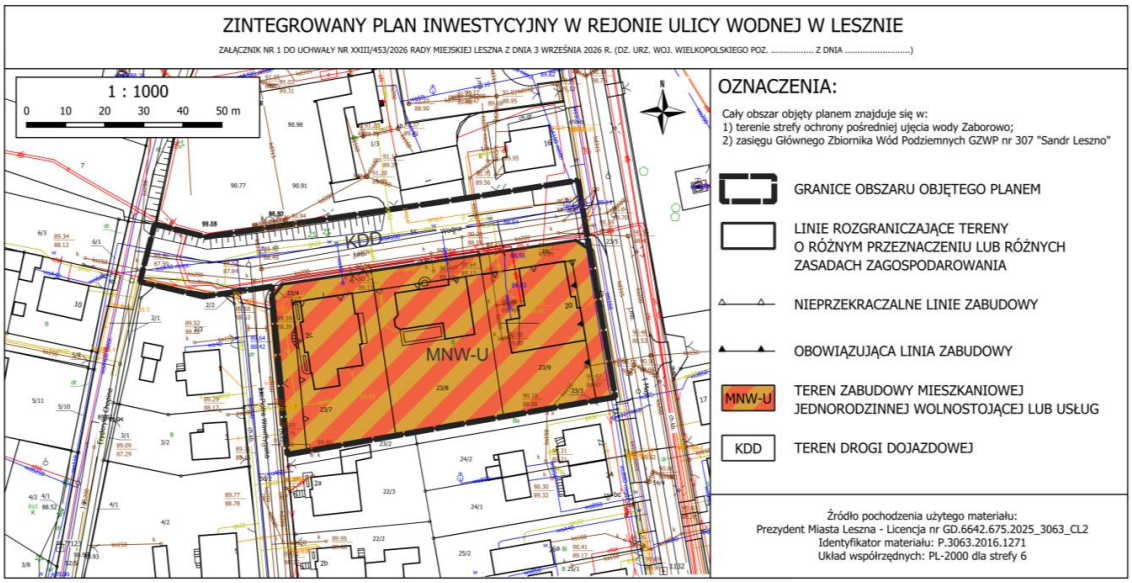
§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna
(-) Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIII/453/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 3 września 2026 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/453/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 3 września 2026 r.

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

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

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zapisane zostały w liniach rozgraniczających teren, oznaczony symbolem KDD – teren drogi dojazdowej.

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

1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych w planie dróg publicznych oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie ze zintegrowanym planem inwestycyjnym oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zintegrowanym planem inwestycyjnym, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zintegrowanym planie inwestycyjnym, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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

1) Wydatki z budżetu gminy;
2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/453/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 3 września 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne utworzone dla planu.