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 m^2 powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,

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

3) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m^2 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.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE ULICY WODNEJ W LESZNIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/453/2026 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2026 R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. ..... Z DNIA .....)

OZNACZENIA:

Cały obszar objęty planem znajduje się w:
1) terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo;
2) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 "Sandr Leszno"

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

MNW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG

KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

Źródło pochodzenia użytego materiału:
Prezydent Miasta Leszna - Licencja nr GD.6642.675.2025_3063_CL2
Identyfikator materiału: P.3063.2016.1271
Układ współrzędnych: PL-2000 dla strefy 6

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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY 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.

Sporządzenie i uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Wodnej w Lesznie ma na celu zaplanowane i konsekwentne gospodarowanie przestrzenią tej części miasta.

Analizowany obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy obejmuje powierzchnię około 0,52 ha i położony jest w południowej części Leszna. Teren ograniczają: od zachodu – ul. ks. Piotra Wawrzyniaka, od północy – ul. Wodna, a od wschodu – ul. 1 Maja.

Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany i zabudowany. Północną część opracowania stanowi istniejąca droga publiczna (ul. Wodna) o szerokości około 15 m. Na pozostałym terenie, składającym się z trzech działek budowlanych zlokalizowane są niskie, wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne lub usługowe o wysokości do 2 kondygnacji.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie uchwały 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. Niniejszy plan miejscowy stanowi w całości „zmianę" obowiązującego dotychczas na tym obszarze dokumentu tzn. zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno – Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej (uchwała Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 kwietnia 2002 r.), w której analizowany obszar przeznaczono na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na drogę publiczną.

Do sporządzenia planu przystąpiono na wniosek osoby fizycznej. Wniosek dotyczył sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w którym dla terenu zlokalizowanego w rejonie skrzyżowania ul. Wodnej i ul. 1 Maja, przeznaczonego wyłącznie do zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczona zostanie funkcja usługowa. Jednocześnie inwestor zobowiązał się w podpisanej notarialnie umowie urbanistycznej do zagospodarowania zielenią urządzoną pasa drogowego ul. Wodnej, objętej niniejszym planem.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszały zarówno ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna" (uchwała Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.), która w kierunkach określała przedmiotowy obszar w całości jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z dopuszczeniem lokalizacji jako towarzyszącej funkcji zabudowy usługowej, jak również zgodne są z ustaleniami, uchwalonego w trakcie procedowania niniejszego dokumentu, planu ogólnego Miasta Leszna, który objął obszar planu strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefą infrastrukturalną (SI). W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu jest jeden teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNW-U) oraz teren drogi klasy dojazdowej (KDD), co stanowi kontynuację istniejącego oraz planowanego zagospodarowania tej części miasta.

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

1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania oraz jego sąsiedztwo. Na tej podstawie ustalono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nadziemną intensywność zabudowy oraz powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Ponadto w pasie drogowym drogi KDD (ul. Wodnej) ustalono zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni zielenią urządzoną.
2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach, zasady zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów oraz nakaz zapewnienia na terenie MNW-U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

3) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenie obowiązku wyznaczenia co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
5) Struktura własności na obszarze planu jest zróżnicowana. Działka drogowa stanowi własność Miasta, a reszta nieruchomości należy do różnych właścicieli prywatnych. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez kontynuację funkcji mieszkaniowo-usługowej.
6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez przesłanie projektu planu do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW).

7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez uwzględnienie w projekcie planu właściwego zagospodarowania pasa drogowego ul. Wodnej.
8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
9) Podczas prac nad projektem zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) o konsultacjach społecznych projektu planu, formach konsultacji i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
11) Ujęcie wody dla Leszna posiada odpowiednie rezerwy, które zapewniają możliwość zaopatrzenia w wodę budynków na terenie MNW-U. Ponadto obszar opracowania jest zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych.

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

Teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Otaczające drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, a w ul. 1 Maja wprowadzenie komunikacji publicznej.

Przystąpienie do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Wodnej w Lesznie w przedmiotowych granicach wynika z wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, który stanowił integralną część analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, będącej załącznikiem do uchwały

Nr LXXIV/973/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Północna część obowiązującego dotąd na przedmiotowym obszarze zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno – Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej z 25 kwietnia 2002 r., której fragment stanowi niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny, umieszczony został w wykazie miejscowych planów, które, ze względu na brak zgodności z wymogami art. 15 lub 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w całości lub w części wymagają aktualizacji. Wykaz ten stanowi z kolei załącznik nr 1 do ww. uchwały z 2024 r. Sporządzenie niniejszego planu miejscowego jest zatem realizacją wieloletnich celów określonych w trybie art. 32 *ustawy* z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Biorąc pod uwagę wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy należy stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie będzie rodzić kosztów dla Miasta wynikających z konieczności wykupu gruntów pod cele publiczne. Budowa i utrzymanie dróg publicznych nie będzie również wynikać bezpośrednio z ustaleń przedmiotowego planu. Ponadto przebudowa ul. Wodnej (droga KDD) będzie realizowana przy udziale inwestora realizującego zabudowę na terenie MNW-U. Z kolei wpływy do budżetu gminy wynikać mogą z podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przekazano do zaopiniowania i uzgadniania przez właściwe organy i instytucje oraz poddano go konsultacjom społecznym, które miały miejsce w terminie od 17 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r. Konsultacje społeczne odbywały się w formie spotkania otwartego, dyżuru projektanta, prowadzenia punktu konsultacyjnego oraz zbierania uwag. W nieprzekraczalnym terminie tj. do 10 lipca 2026 r. do Prezydenta Miasta Leszna nie wpłynął żaden formularz z uwagami.

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

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Wodnej w Lesznie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych

dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru oraz umożliwi partycypację inwestora realizującego zabudowę na terenie MNW-U w kosztach przebudowy ul. Wodnej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Patryk Józefowicz
Data: 2026.09.10 09:03:57 CEST