

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

z dnia 2026 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz 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) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr LII/672/2022 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” (Uchwała Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.), **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej 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 **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej w Lesznie**, opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wyrysem ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
 - 3) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu gastronomicznego stanowiącego dla niego zaplecze socjalno-sanitarne;
 - 4) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć grupy od 2 do 10 stanowisk postojowych dla samochodów, gdzie każda grupa przedzielona jest nie mniej niż 15 m² powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami liściastymi o docelowej wysokości nie mniejszej niż 3 m lub krzewami;
-

- 5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania.

§ 3

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U;
- 4) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 5) teren usług przeznaczonych na potrzeby infrastruktury kolejowej, oznaczony symbolem U-KK;
- 6) teren usług edukacji, oznaczony symbolem UE;
- 7) teren usług lub składów i magazynów, oznaczony symbolem U-PS;
- 8) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-UK-ZP;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem L;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 11) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 12) teren zieleni, oznaczony symbolem Z;
- 13) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 14) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 15) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 16) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
- 17) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KKK;
- 18) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KO;
- 19) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację budynków lub wiat, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem: §11 pkt 4 lit. b, §18 pkt 3 i §22 pkt 3 oraz z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu:
 - a) części budynku, takich jak: schody, wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 2,0 m,
 - b) ramp lub pochylni,
 - c) kondygnacji podziemnych;
- 2) na terenach: MW/U, U, UE, U-KK, U-PS i US-UK-ZP realizację na dachach o kącie nachylenia połąci dachowych do 13° konstrukcji stanowiącej architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, zamontowanych na dachu budynku w odległości nie mniejszej niż 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku, z uwzględnieniem pkt 4 lit. a i § 6 pkt 5 lit. e;

3) dopuszczenie:

- a) lokalizacji budynków usługowych, budynków pomocniczych, budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, magazynów lub wiat w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- b) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenów MN i L,
- c) lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych,
- d) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
- e) zachowania lub przebudowy budynków lub budowli o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- f) zachowania, przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach i parametrach zabudowy innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem wysokości zabudowy ustalonej w planie,
- g) zachowania, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków lub zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
- h) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowania istniejącej geometrii dachu,
- i) korekty granic istniejących działek budowlanych, niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, służące poprawie ich warunków zagospodarowania.

4) zakaz:

- a) w granicach krajobrazu priorytetowego „Leszno”, wskazanych na rysunku planu, lokalizacji:
 - na elewacjach frontowych lub dachach urządzeń technicznych, w tym: urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych, paneli fotowoltaicznych w sposób zaburzający estetykę i kompozycję elewacji frontowej budynków oraz zakłócający odbiór wizualny obiektu z terenów dróg publicznych,
 - wolnostojących elementów telefonii komórkowej,
- b) stosowania do pokrycia dachu gontu papowego lub blachy dachówkopodobnej, z wyjątkiem blachy płaskiej na rąbek stojący,
- c) składowania lub ekspozycji materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
 - 2) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
 - a) na terenach: L, ZP, ZD i Z zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na danym terenie,
 - b) dopuszczenie 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,
 - c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
 - 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) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
 - 5) 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) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach MW-U i MN-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie UE, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) na terenach ZD, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) na terenach: U, 1MN-U lub MW-U, w przypadku lokalizacji:
 - szkół, przedszkoli lub żłobków, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - szpitali, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 7) nakaz stosowania zasad akustyki budowlanej lub architektonicznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, co najmniej od strony terenu KKK:
 - a) na terenach: UE, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U,
 - b) na terenach 3U i 11U, w przypadku lokalizacji budynków: szkół związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego lub szpitali,
 - c) w pasie 30 m od terenu kolejowego na terenie 1U, w przypadku lokalizacji w tym pasie budynków: szkół związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego lub szpitali;
- 8) w strefie remediacji wskazanej na rysunku planu, przeprowadzenie remediacji terenów stosownie do ustalonego w planie przeznaczenia, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.

§ 6

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

- 1) w strefie ochrony panoramy widokowej sylwety historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r., obejmującej cały obszar planu, kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenów, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) na terenie KKK obowiązek kształtowania wyglądu zabudowy obrzeżnej przy ul. Towarowej, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez uwzględnienie zapisów decyzji nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r., dotyczącej wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna;
- 3) zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi dla wskazanej na rysunku planu, na terenie 1U orientacyjnej lokalizacji stanowiska archeologicznego Leszno stan. 31 AZP 64-24/50;
- 4) ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazanych na rysunku planu:
 - a) na terenie 11U – budynku sądu przy ul. Kasprowicza 1, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 maja 1983 r. pod nr rej. 969/A,
 - b) na terenie KKK – dwóch wiat peronowych, wpisanych do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 grudnia 2017 r. pod nr rej. 1038/Wlkp/A;
- 5) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu na terenach: 2MN, 3MW-U i 5MW-U, ochronę poprzez:
 - a) zachowanie lub odtworzenie bryły historycznego budynku, jego detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów, z dopuszczeniem nadbudowy budynku na terenie 3MW-U, zgodnie z parametrami ustalonymi w § 10,

- b) dopuszczenie rozbudowy we współczesnych formach architektonicznych w nawiązaniu do gabarytów i podziałów architektonicznych rozbudowywanego budynku,
 - c) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach od strony dróg publicznych,
 - d) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji budynków z historyczną dekoracją architektoniczną,
 - e) zakaz montażu: kominów ogrzewania gazowego, klimatyzatorów, anten i innych elementów instalacji na elewacjach od strony dróg publicznych, z wyjątkiem rolet w formie puszek z mechanizmem wbudowanych w ścianę budynku, wkomponowanych w elewację;
- 6) dla kolejowej wodociągowej wieży ciśnień ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu na terenie 1MW-U, ochronę poprzez:
- a) zachowanie jej bryły oraz historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów na elewacjach,
 - b) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania na obiekt usługowy, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi dla terenu 1MW/U;
- 7) dla wiaty peronowej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu na terenie KKK, ochronę poprzez zachowanie jej bryły, wyglądu i rodzaju zastosowanych materiałów.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) podkreślenie drogi 3KDL jako głównej osi wjazdowej i wejściowej w kierunku Dworca Kolejowego Leszno, zlokalizowanego na terenie 1U-KK, poprzez:
 - a) realizację w drodze 3KDL chodnika i drogi dla rowerów,
 - b) zachowanie zieleni urządzonej na terenie ZP i jego zagospodarowanie zgodnie z § 17,
 - c) nasadzenie i uzupełnienie szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu,
 - d) w przypadku likwidacji stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenie 3KDL między terenami 3U i 1U-KK, zagospodarowanie w formie placu lub w formie zieleni komponowanej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 3KDL nie mniejszy niż 10%;
- 2) spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych dróg publicznych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni i oświetlenia;
- 3) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią komponowaną.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) zabudowę wolnostojącą, z dopuszczeniem budynków w zabudowie bliźniaczej na terenach 1MN i 4MN;
- 3) dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków, w tym w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem pozostałych parametrów i wskaźników ustalonych w niniejszej uchwale,
 - b) w przypadku istnienia ściany szczytowej budynku mieszkalnego na granicy działki budowlanej, lokalizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej granicy, na styku ze ścianą szczytową;
- 4) zakaz:
 - a) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioleto, zieleni lub niebieskiego,
 - b) lokalizacji budynków pomocniczych i wiat wykonanych z blachy, z wyjątkiem blachy płaskiej na rąbek stojący, o której mowa w § 4 pkt 4 lit. b,

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach: 1MN, 2MN i 5MN nie mniejszy niż 40%,
 - b) na terenach: 3MN, 4MN i 6MN nie mniejszy niż 50%;
- 6) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1MN dla zabudowy bliźniaczej nie większy niż 35%,
 - b) na terenach: 1MN dla zabudowy wolnostojącej oraz 2MN, 4MN i 5MN nie większy niż 30%, przy czym na terenie 4MN nie większy niż 250 m² dla budynku mieszkalnego,
 - c) na terenach 3MN i 6MN nie większy niż 25%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie więcej niż 4,5 m;
- 8) jednakową linię gzymsu lub okapu dachowego dla przyległych budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 9) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenach 3MN i 6MN od 0,08 do 0,5,
 - b) na terenach: 1MN dla zabudowy wolnostojącej, 2MN i 5MN od 0,15 do 0,6,
 - c) na terenie 1MN dla zabudowy bliźniaczej od 0,4 do 0,7,
 - d) na terenie 4MN:
 - dla działek budowlanych o powierzchni nie większej niż 600 m² od 0,4 do 0,6,
 - dla działek budowlanych o powierzchni większej niż 600 m² od 0,1 do 0,6;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenie 1MN dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) na terenie 5MN nie mniejszą niż 400 m²,
 - c) na terenach 1MN dla zabudowy wolnostojącej i 2MN nie mniejszą niż 450 m²,
 - d) na terenach 3MN i 4MN nie mniejszą niż 700 m²,
 - e) na terenie 6MN nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 30° do 45°, przy czym jednakowy dla przyległych budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 12) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny KR, z zastrzeżeniem § 27 pkt 6 lit. a.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U i 2MN-U ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) w budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 50% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - b) wiat;
- 3) zakaz:
 - a) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego,

- b) lokalizacji budynków pomocniczych i wiat wykonanych z blachy, z wyjątkiem blachy płaskiej na rąbek stojący, o której mowa w § 4 pkt 4 lit. b,
- c) na terenie 2MN-U lokalizacji: szkół, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej, budynków zamieszkania zbiorowego lub szpitali;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie więcej niż 4,5 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,7;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 30° do 45°;
- 10) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - 2) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych na elewacjach budynków usługowych zlokalizowanych od strony terenów dróg publicznych;
 - 3) na terenie 3MW-U lokalizację usług co najmniej w parterze budynku;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garażu wielopoziomowego,
 - b) ogródków gastronomicznych,
 - c) na terenach 1MW-U i 2MW-U:
 - zabudowy śródmiejskiej,
 - naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów zlokalizowanych poza budynkiem, realizowanych wyłącznie jako parkingi w zieleni;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach: 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U nie mniejszy niż 25%,
 - b) na terenach 4MW-U i 5MW-U nie mniejszy niż 20%;
 - 6) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 3MW-U nie większy niż 60%,
 - b) na terenach 1MW-U i 2MW-U nie większy niż 40%,
 - c) na terenach 4MW-U i 5MW-U nie większy niż 30%;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 3MW-U – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 19 m,
 - b) na terenach: 1MW-U, 2MW-U i 5MW-U – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m,
 - c) na terenie 4MW-U – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
-

- d) dla wiat nie więcej niż 4,5 m;
- 8) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenach 1MW-U i 2MW-U od 0,3 do 1,6,
 - b) na terenie 3MW-U od 1,5 do 2,32,
 - c) na terenie 4MW-U od 0,5 do 0,9,
 - d) na terenie 5MW-U od 0,5 do 1,2;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) na terenach: 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U nie większą niż 45 m,
 - b) na terenach 4MW-U i 5MW-U nie większą niż 30 m;
- 10) na terenach: 2MW-U, 4MW-U i 5MW-U powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1300 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) na terenach: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 5MW-U do 13°,
 - b) na terenie 4MW-U od 25° do 45°;
- 12) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U i 11U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych;
 - 2) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych na elewacjach budynków zlokalizowanych od strony terenów dróg publicznych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży wielopoziomowych lub parkingów,
 - b) na terenach 1U i 2U elementów infrastruktury kolejowej,
 - c) na terenach: 3U, 5U, 6U i 8U ogródków gastronomicznych;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) na terenach: 2U, 6U i 7U: szkół, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej, budynków zamieszkania zbiorowego lub szpitali,
 - b) na terenie 1U budynków w strefie obiektów inżynierskich, wskazanej na rysunku planu;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach: 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U i 10U nie mniejszy niż 15%,
 - b) na terenie 1U nie mniejszy niż 25%,
 - c) na terenie 11U nie mniejszy niż 30%;
 - 6) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach: 9U, 10U i 11U nie większy niż 30%,
 - b) na terenach 4U i 8U nie większy niż 40%,
 - c) na terenach: 1U, 2U i 5U nie większy niż 50%,
 - d) na terenie 3U nie większy niż 55%,
 - e) na terenie 6U nie większy niż 65%,
 - f) na terenie 7U nie większy niż 85%;
-

7) wysokość zabudowy:

- a) na terenach 6U i 7U – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
- b) na terenie 2U – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
- c) na terenach: 4U, 5U i 9U – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
- d) na terenach 8U i 11U – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym:
 - nie więcej niż 15 m,
 - w przypadku lokalizacji budynku w odległości mniejszej niż 20 m od drogi 2KDZ zakaz zabudowy parterowej,
- e) na terenie 1U – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 18 m,
- f) na terenach 3U i 10U – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;

8) nadziemną intensywność zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:

- a) na terenie 1U – od 0,1 do 2,0,
- b) na terenie 2U – od 0 do 1,0,
- c) na terenie 3U – od 1,0 do 2,2,
- d) na terenach 4U i 10U – od 0,5 do 1,2,
- e) na terenie 5U – od 0,5 do 1,5,
- f) na terenie 6U – od 0 do 1,3,
- g) na terenie 7U – od 0 do 1,7,
- h) na terenie 8U – od 0,25 do 1,2,
- i) na terenie 9U – od 0,5 do 0,9,
- j) na terenie 11U – od 0,3 do 0,9;

9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej:

- a) na terenie 7U nie mniejszą niż 400 m²,
- b) na terenie 6U nie mniejszą niż 700 m²,
- c) na terenie 8U nie mniejszą niż 900 m²,
- d) na terenach: 3U, 4U, 5U, 9U i 10U nie mniejszą niż 1000 m²,
- e) na terenie 2U nie mniejszą niż 1500 m²,
- f) na terenie 11U nie mniejszą niż 2000 m²,
- g) na terenie 1U nie mniejszą niż 3000 m²;

10) kąt nachylenia połaci dachowych:

- a) na terenach: 1U, 2U, 3U, 6U i 7U do 12°,
- b) na terenie 9U od 25° do 45°,
- c) na terenach: 4U, 5U, 8U, 10U i 11U do 12° lub od 25° do 45°;

11) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym:

- a) terenów 4U i 5U poprzez teren 2KR,
 - b) terenów 1U i 2U poprzez teren KO.
-

§ 12

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1U-KK i 2U-KK ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych związanych z obsługą infrastruktury kolejowej, w tym na terenie 1U-KK dworca kolejowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli służących do prowadzenia ruchu transportu kolejowego, w tym budynków usługowych lub magazynów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1U-KK nie większy niż 80%,
 - b) na terenie 2U-KK nie większy niż 50%,
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 1U-KK od 0,2 do 2,0,
 - b) na terenie 2U-KK od 0,2 do 1,5;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 30° do 45°;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym terenu 2U-KK poprzez tereny 2KR lub 3U.

§ 13

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem UE ustala się:

- 1) lokalizację budynków oświaty i wychowania;
- 2) dopuszczenie wydzielenia lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż oświatowa, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 15% powierzchni całkowitej jednego budynku;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 55%;
- 5) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp dla samochodów do dróg publicznych zlokalizowanych poza planem, w tym poprzez teren 1KR.

§ 14

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1U-PS i 2U-PS ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej, magazynów lub składów;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży,
 - b) wiat,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) elementów infrastruktury kolejowej;
 - 3) zakaz lokalizacji:
-

- a) szkół, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej, budynków zamieszkania zbiorowego lub szpitali,
 - b) składów poza budynkami;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15%;
- 5) udział powierzchni zabudowy:
- a) na terenie 1U-PS nie większy niż 70%,
 - b) na terenie 2U-PS nie większy niż 50%;
- 6) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) na terenie 1U-PS od 0 do 1,4,
 - b) na terenie 2U-PS od 0 do 1,0;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdów:
- a) na terenie 1U-PS nie mniejszą niż 450 m²,
 - b) na terenie 2U-PS nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 10) dostęp dla samochodów do dróg publicznych zlokalizowanych poza planem, w tym terenu 1U-PS poprzez teren UE i 1KR, z zastrzeżeniem § 27 pkt 6 lit. b.

§ 15

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem US-UK-ZP ustala się:

- 1) lokalizację zieleńca, parku lub sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych o funkcji kultury i rozrywki;
 - 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących obiektów mostowych i ograniczeń z nimi związanych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku lub lokalu użytkowego o funkcji gastronomicznej,
 - b) szatni lub toalet,
 - c) tymczasowych obiektów usługowych na czas trwania imprez,
 - d) przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych,
 - e) wiat,
 - f) wybiegu dla psów,
 - g) urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) parkingów, wyłącznie w strefach obiektów inżynierskich wskazanych na rysunku planu,
 - i) oświetlenia;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 65%;
 - 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 45% działki budowlanej z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 6) wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 m, a w przypadku przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych nie większą niż 12 m;
 - 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,45;
 - 8) dowolną geometrię dachu;
-

9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 16

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **L** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji duktów leśnych, w tym przeznaczonych dla pieszych lub rowerzystów;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 17

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się:

- 1) lokalizację skweru lub zieleńca;
- 2) dopuszczenie zachowania budowli podziemnych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
- 4) zakaz lokalizacji nowych dojazdów oraz nowych stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 18

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD i 5ZD** ustala się:

- 1) lokalizację ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na każdej działce w ogrodzie działkowym jednej altany działkowej albo jednego budynku gospodarczego;
 - b) na terenach 3ZD i 4ZD budynków administracyjno-socjalnych,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
 - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. a, poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem odległości od zewnętrznych krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%, a w przypadku działki budowlanej z budynkiem administracyjno-socjalnym nie mniejszy niż 50%;
- 5) powierzchnię zabudowy jednego budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 300 m²;
- 6) wysokość zabudowy dla budynku administracyjno-socjalnego nie większą niż 7 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, z zastrzeżeniem § 27 pkt 6 lit. c.

§ 19

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **Z** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni o charakterze izolacyjnym, w tym co najmniej jednego szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
-

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń rekreacji plenerowej,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) jednego rzędu stanowisk postojowych wzdłuż drogi 2KDL;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.

§ 20

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasy dróg publicznych:
 - a) dla terenów KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) dla terenów KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) dla terenów KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) na terenach: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 3KDL lokalizację:
 - a) jezdni,
 - b) chodników i dróg dla rowerów, z dopuszczeniem zamiany na inne rozwiązania dla pieszych i rowerzystów;
- 4) na terenach: 2KDL, 4KDL i 5KDL lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego drogi publicznej;
- 5) na terenach: 1KDD, 2KDD i 3KDD lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 6) na terenach: 4KDD, 5KDD i 6KDD lokalizację jezdni;
- 7) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 21

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie 1KR lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 3) na terenach: 2KR, 3KR, 4KR i 5KR lokalizację pieszo-jezdni;
- 4) na terenie 6KR zagospodarowanie w nawiązaniu do układu komunikacyjnego zlokalizowanego poza granicami planu;
- 5) szerokość:
 - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 3 m,
 - c) chodnika nie mniejszą niż 1,8 m.

§ 22

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KKK ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury kolejowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków, budowli lub urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy,
 - b) elementów infrastruktury drogowej,
 - c) stanowisk postojowych;
- 3) lokalizację budynków i budowli w granicach terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
 - 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 5%,
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,05,
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie większą niż 12 m,
 - b) dla budowli nie większą niż 15 m;
 - 8) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 23

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **KO** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) parkingu na co najmniej 20 stanowisk postojowych dla samochodów,
 - b) co najmniej jednego zwartej obszaru zieleni komponowanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli związanych z obsługą podróży,
 - b) placu,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m.

§ 24

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **IE** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 3,5 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) dostęp do drogi 3KDL.

§ 25

1. **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** ustala się ochronę i zagospodarowanie głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno” oraz GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, których zasięg wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Dla fragmentu ustalonego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego krajobrazu priorytetowego „Leszno”, którego granice wskazano na rysunku planu, ustala się zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki zabudowy, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 26

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:

- a) na terenach 5MN i 7U nie mniejszą niż 400 m²,
- b) na terenach: 1U-PS, 1MN i 2MN nie mniejszą niż 450 m²,
- c) na terenach 1MN-U i 2MN-U nie mniejszą niż 600 m²,
- d) na terenach: 3MN, 4MN i 6U nie mniejszą niż 700 m²,
- e) na terenie 8U nie mniejszą niż 900 m²,
- f) na terenach: 6MN, 3U, 4U, 5U, 9U, 10U, 1MW-U, 3MW-U, 2U-PS i UE nie mniejszą niż 1000 m²,
- g) na terenach: 2MW-U, 4MW-U i 5MW-U nie mniejszą niż 1300 m²,
- h) na terenie 2U nie mniejszą niż 1500 m²,
- i) na terenie 11U nie mniejszą niż 2000 m²,
- j) na terenie 1U nie mniejszą niż 3000 m²,
- k) na terenie US-UK-ZP nie mniejszą niż 8000 m²,
- l) na terenach nie wymienionych w lit. a-k, z wyjątkiem terenów ZD i L, nie mniejszą niż 100 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) na terenach: 1MN i 4 MN dla zabudowy wolnostojącej oraz 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1MN-U, 2MN-U i UE nie mniejszą niż 18 m,
- b) na terenach 1MN i 4MN dla zabudowy bliźniaczej oraz 7U nie mniejszą niż 14 m,
- c) na terenach: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 3U, 4U, 5U, 8U, 9U, 10U, 11U i 1U-PS nie mniejszą niż 27 m,
- d) na terenach: 1U, 2U, 6U i 2U-PS nie mniejszą niż 50 m,
- e) na terenie US-UK-ZP nie mniejszą niż 100 m,
- f) na terenach nie wymienionych w lit. a-e, z wyjątkiem terenów ZD i L, nie mniejszą niż 10 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 27

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

- 1) na terenach: L, ZP, Z, KDZ, KDL, KDD, KR i KO zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wysokości, wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Leszno, zgodnie

z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych;

- 3) w strefie wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 4) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu istniejącego kolektora kanalizacji ogólnospławnej oraz istniejącej magistrali wodociągowej;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń drzew w strefach ograniczeń o szerokości 10 m tj. po 5 m od skrajnej krawędzi kolektora kanalizacji ogólnospławnej i skrajnej krawędzi magistrali wodociągowej, wskazanych na rysunku planu;
- 6) zakaz dostępu dla samochodów:
 - a) terenu 5MN do drogi 2KDZ,
 - b) terenu 2U-PS do drogi 2KDL,
 - c) terenów: 1ZD, 4ZD i 5ZD do drogi 2KDZ;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 10) zakaz prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

§ 28

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez: drogę krajową nr 12, ul. Tama Kolejowa, ul. Towarową, ul. Zacisze, ul. Jana Kilińskiego, ul. Świąteczowską, ul. Słowiańską oraz ul. Dożynkową;
 - 2) lokalizację obiektów inżynierskich w strefach wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji tych obiektów tylko w części danej strefy;
 - 3) na terenach dróg oraz na terenie KKK dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym innych niż ustalone w pkt 2 drogowych obiektów inżynierskich lub kolejowych obiektów inżynierskich;
 - 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 5, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, a w przypadku wydzielenia w nim lokalu użytkowego uwzględnienie dodatkowo lit. d-e,
 - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub usługowym z lokalami mieszkalnymi,
 - c) 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w magazynach,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. d,
 - f) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni ogrodów działkowych;
 - 5) dopuszczenie:
 - a) dla terenów: UE, 1U-KK, 2U-KK, 3U, 4U, 6U i 7U lokalizacji nie więcej niż 25% stanowisk postojowych dla samochodów, o których mowa w pkt 4, poza danym terenem,
-

- b) dla terenu 3MW-U lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów oraz stanowisk postojowych dla rowerów na terenie 6U;
- 6) zapewnienie na działce budowlanej, z uwzględnieniem pkt 5, stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - 10 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych w magazynach,
 - 10 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych,
 - 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. c;
- 7) zapewnienie 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;
- 8) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 9) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postojowych na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 4, 6 i 7, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 29

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, a dla terenów ZD, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, a dla terenów ZD, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5;
- 7) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych podziemnych, z wyjątkiem terenu KKK;
- 8) na terenach: MW-U, U, U-KK, U-PS, US-UK-ZP i ZD, w przypadku lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy,
 - b) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 40 m²,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
 - e) wysokość nie większą niż 2,5 m,
 - f) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6,
 - g) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 30

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

§ 31

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które oznaczono na rysunku planu symbolami KKK i 1U-KK.

§ 32

1. Na rysunku planu, na terenach: KKK, 1U-KK, 6KDD, 4KDL i 5KDL wskazano granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu.

2. Dla terenów zamkniętych, o których mowa w ust. 1 nie ustalono stref ochronnych.

§ 33

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 35

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 2 do uchwały Nr/...../2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej w Lesznie

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

§ 1

Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy dopuszczenia na terenie 4MN lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Ze względu na występowanie na terenie 4MN oraz w jego sąsiedztwie działek budowlanych z zabudową bliźniaczą, uwzględniono tę część uwagi, która dotyczyła dopuszczenia zabudowy bliźniaczej. Jednocześnie należy podkreślić, że w sąsiedztwie przedmiotowego terenu brak jakiegokolwiek zabudowy szeregowej, jak również zabudowy wielorodzinnej. Ponadto, umożliwienie realizacji zabudowy wielorodzinnej byłoby niezgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”. Reasumując, dopuszczenie wyżej wymienionych form zagospodarowania byłoby sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego i mogłoby stanowić przyczynę konfliktów społecznych w przyszłości. Plan miejscowy powinien rozwiązywać potencjalne konflikty, nie zaś być ich źródłem.

W związku z powyższym częściowe nieuwzględnienie przedmiotowej uwagi uznaje się za zasadne.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

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. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- 1) 1KDZ i 2 KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 3) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KD-D i 6KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, 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 4 do uchwały Nr/...../2026

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne utworzone dla planu

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2026
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia2026 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej w Lesznie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej w Lesznie ma na celu stworzenie podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią Leszna w rejonie międzytorza, w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego centrum miasta.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię około 95 ha i położony jest w środkowo-zachodniej części Leszna. Teren ograniczony jest częściowo ulicami: od północy – ul. Zacisze, od wschodu – ul. Towarową i ul. Tamą Kolejową, od południa – ul. Dożynkową, a od zachodu – ul. Jana Kilińskiego oraz torami kolejowymi relacji Wrocław – Poznań.

Obszar opracowania stanowi tereny już zainwestowane i zabudowane. W południowej części zlokalizowane są Rodzinne Ogrody Działkowe: ROD „Kolejarz”, ROD „Leszczyńko” i ROD „im. Mariana Buczka” oraz las miejski przy ul. Dożynkowej. Centralną część planu, wzdłuż ulic: Jana Kasprowicza, Polnej, Sokoła i Ogrodowej zajmuje niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z kolei w północnym fragmencie ul. Jana Kasprowicza, po obu jej stronach, występuje zabudowa usługowa (m.in. Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa, dyskont „Biedronka”, ośrodek szkolenia kierowców) i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dalej wzdłuż ul. Dworcowej zlokalizowane są obiekty handlowo-usługowe oraz obiekty kolejowe, a na zakończeniu tej ulicy Dworzec Kolejowy Leszno. W północnej części planu występują natomiast, w większości nieużytkowane, zdegradowane tereny pokolejowe, a po stronie zachodniej torów obiekty usługowo-produkcyjne. Ważnym elementem w tym rejonie miasta są tory, po których regularnie kursują pociągi aż trzech linii kolejowych. Cały obszar jest dobrze skomunikowany i posiada pełne uzbrojenie w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie uchwały Nr LII/672/2022 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej w Lesznie. Dla terenu opracowania nie obowiązywał dotąd żaden plan miejscowy.

Głównym celem sporządzenia analizowanego planu jest umożliwienie racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów międzytorza, w szczególności wykształcenie

zintegrowanego węzła przesiadkowego w rejonie stacji kolejowej Leszno wraz z optymalnym skomunikowaniem, w tym pieszo-rowerowym terenów zlokalizowanych po obu stronach torów kolejowych, dzielących miasto na dwie części.

Północna i wschodnia część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w obszarze rewitalizacji miasta Leszna. Koncepcja rewitalizacji centrum zakłada zrównoważony rozwój tego obszaru z wykorzystaniem terenów pokolejowych. Ich zagospodarowanie jest warunkiem koniecznym do rewitalizacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej miasta. Tereny pokolejowe, ze względu na swoje atrakcyjne ułożenie, są zasobem w planach ożywienia gospodarczego miasta oraz stanowią rezerwę terenu niezbędną do rozwiązania niektórych problemów społecznych, w tym braku mieszkań komunalnych. Istotne jest optymalne skomunikowanie tych terenów z centrum.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego” (Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.) centralna część obszaru objętego planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Leszno tj. krajobrazu kulturowego, w którym struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie dla tego krajobrazu zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym, co potwierdza uzgodnienie tych kwestii z Zarządem Województwa Wielkopolskiego. Ważniejszymi rekomendacjami ww. audytu były: kształtowanie struktury przestrzennej strefy z uwzględnieniem funkcji usługowej i mieszkaniowej jako dominujących, ograniczenie przekształceń terenów zieleni urządzonej, w tym parków, skwerów, placów oraz ograniczanie realizacji nowej napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają również ustaleń obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, która w kierunkach oznacza przedmiotowy obszar jako:

- tereny przeznaczone do zabudowy, w tym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy usługowej (U) i tereny produkcyjno-usługowo-techniczne (P);
- tereny z ograniczeniami dla zabudowy, w tym teren zieleni urządzonej (ZP) i tereny ogrodów działkowych (ZD);
- tereny wyłączone spod zabudowy – teren lasów (ZL);
- tereny komunikacji kolejowej (KK);
- podstawowe elementy układu komunikacyjnego, w tym: zintegrowany węzeł przesiadkowy, kładki/tunele dla ruchu rowerowego i pieszego, drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego/drogi klasy głównej, drogi klasy zbiorczej oraz trasy rowerowe i piesze.

Ponadto w północnej części opracowania w Studium wyznaczono obszar centrum miasta oraz wskazano obszar zdegradowany. Należy tu podkreślić, że na terenach zabudowy usługowej

położonych w centrum miasta, w granicach obszaru zdegradowanego, dopuszcza się również lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Biorąc pod uwagę wytyczne ze Studium, w planie ustalono przeznaczenie, sposób zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy, które stanowią kontynuację i uzupełnienie obecnego zagospodarowania obszaru międzytorza.

Najistotniejszymi elementami niniejszego planu są tereny i obiekty komunikacyjne. W tym celu jednoznacznie, w uzgodnieniu z Urzędem Transportu Kolejowego, wyznaczono docelowy teren kolejowy (KKK) oraz niezbędne tereny obiektów usługowych związanych z obsługą infrastruktury kolejowej (U-KK), w tym teren Dworca Kolejowego Leszno. W ten sposób w północno-wschodniej części planu uwolniono nowe tereny inwestycyjne – usługowe (1U i 2U) oraz mieszkaniowo-usługowe (1MW-U i 2MW-U), które umożliwią dalszą rewitalizację centrum miasta. Ważnymi elementami komunikacyjnymi wyznaczonymi w przedmiotowym planie są istniejące i nowe tunele lub kładki, stanowiące optymalne połączenia między wschodnią i zachodnią częścią miasta. Ponadto po zachodniej stronie dworca, zaraz za torami wyznaczono teren obsługi komunikacji (KO), na którym ustalono m.in. lokalizację parkingu oraz dopuszczono lokalizację placu i budowli związanych z obsługą podróżnych, w tym dworca autobusowego. W powyższy sposób umożliwiono wykształcenie zintegrowanego węzła przesiadkowego w rejonie stacji kolejowej Leszno.

W omawianej części miasta występują grunty rolne klasy IIIa i IIIb, jednak ze względu na położenie ich w granicach administracyjnych miasta, nie są one chronione przepisami *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Na mocy tejże ustawy chronione są natomiast istniejące w południowej części opracowania grunty leśne, które posiadają również status lasów ochronnych miast. Mając to na względzie, na gruntach leśnych usankcjonowano istniejący las, wyznaczając teren L, natomiast na gruntach rolnych klasy III zachowano ogrody działkowe, wyznaczając tereny ZD.

Biorąc pod uwagę obecne użytkowanie i zagospodarowanie centralnej części międzytorza, w planie usankcjonowano i umożliwiono dalszy rozwój terenów usługowych (U, MW-U, MN-U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN i MN-U) i mieszkaniowej wielorodzinnej (MW-U). Dodatkowo, w celu optymalnego wykorzystania dużej, mało atrakcyjnej inwestycyjnie przestrzeni pod wiaduktem im. gen. Stefana Grota Roweckiego i ul. Jana Kasprowicza – ul. Polnej zaproponowano nowe tereny sportowo-rekreacyjne, kulturalno-rozrywkowe lub zieleni urządzoną, które będą mogły służyć nie tylko mieszkańcom i użytkownikom obszaru opracowania, ale całemu centrum miasta. Zachowano również, jedyny w tym rejonie, teren zieleni urządzonej (ZP). Ponadto w północnej części opracowania usankcjonowano funkcjonujący Zespół Szkół Elektroniczno-Telekomunikacyjnych, wyznaczając dla niego teren usług edukacji (UE) oraz tereny usług lub składów i magazynów (U-PS).

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, jego sąsiedztwo oraz położenie w centrum miasta, a także wytyczne audytu krajobrazowego dla krajobrazu priorytetowego „Leszno”. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy, a także szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zachowanie ogrodów działkowych na terenach ZD i zieleni urządzonej na terenie ZP, nowy teren zieleni (Z) o charakterze izolacyjnym, zasady zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami o odpadach, odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, 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 większości przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów oraz ustalając kategorie terenów, dla których należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, a także nakaz stosowania zasad akustyki budowlanej lub architektonicznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na terenach w sąsiedztwie torów kolejowych.

Tereny w północnej części opracowania wpisane zostały do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonego przez GDOŚ, dlatego bardzo ważnym ustaleniem z zakresu wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi jest wskazanie strefy niezbędnej remediacji, czyli działań polegających na oczyszczeniu terenów, przed przystąpieniem do ich docelowego zagospodarowywania.

W planie ustalono również ochronę i zagospodarowanie głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno” oraz GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, których zasięg wskazano w północnej i południowej części planu.

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

- 3) Cały teren opracowania znajduje się w strefie ochrony panoramy widokowej sylwety historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr rej. 975/A z dnia 20 sierpnia 1985 r. Zgodnie z powyższą decyzją, chroniona jest również zabudowa obrzeżna założenia urbanistycznego miasta Leszna, do której zalicza się niewielki fragment analizowanego obszaru położony przy ul. Towarowej. Dodatkowo budynek sądu przy ul. Jana Kasprowicza oraz dwie wiaty peronowe, wpisane zostały do rejestru zabytków nieruchomości, kolejno decyzjami z dnia 18 maja 1983 r. pod nr rej. 969/A oraz z dnia 21 grudnia 2017 r. pod nr rej. 1038/Wlkp/A. Z kolei budynki przy ul. Dworcowej 9, przy ul. Jana Kasprowicza 6, przy ul. Ogrodowej 12 oraz wiata peronowa przy ul. Towarowej i kolejowa wodociągowa wieża ciśnień ujęte zostały w gminnej ewidencji zabytków, co oznacza, że należało je objąć odpowiednią ochroną w planie. Ponadto, w północnej części analizowanego obszaru zewidencjonowano również stanowisko archeologiczne Leszno stan. 31 AZP 64-24/50, objęte ochroną konserwatorską. Wszystkie wymienione powyżej elementy dziedzictwa kulturowego uwzględniono w planie miejscowym poprzez ustalenie odpowiedniego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, co przyczyni się do ochrony historycznych elementów i walorów zabytkowych obszaru opracowania.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie właściwego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników, dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, łączących tereny mieszkalno-usługowe oraz 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) Większość obszaru objętego planem to własność Skarbu Państwa. Są to głównie tereny ogrodów działkowych i kolei. Do Miasta należą przede wszystkim grunty pod drogami publicznymi, pod Zespołem Szkół Elektroniczno-Telekomunikacyjnych oraz zlokalizowany w południowej części las. Pozostałe działki budowlane stanowią własność prywatną. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę podczas sporządzania projektu planu, poprzez utrzymanie i kontynuację funkcji

mieszaniowo-usługowej i ogrodów działkowych oraz optymalne wykorzystanie zdegradowanych terenów pokolejowych w rejonie ul. Towarowej.

- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano weryfikując i wskazując granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, a także wyznaczając teren komunikacji kolejowej (KKK), przez co zabezpieczono docelowy przebieg infrastruktury kolejowej. Ponadto w trakcie procedury sporządzania niniejszego aktu prawa miejscowego zawiadomiono o przystąpieniu do planu oraz przesłano do uzgodnienia projekt planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, zatem uznaje się, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w planie przede wszystkim poprzez rewizję i usankcjonowanie niezbędnej infrastruktury kolejowej (KKK), w tym dworca (1U-KK) oraz umożliwienie wykształcenia zintegrowanego węzła przesiadkowego w rejonie dworca. Wyznaczając odrębne tereny L i ZP zadbano również o zachowanie najważniejszych przestrzeni zieleni publicznej tj. lasu w części południowej oraz skweru w części północnej. Z kolei pod wiaduktami drogowymi w centralnej części planu, dopuszczono realizację zieleni urządzonej i obiektów sportowo-rekreacyjnych lub kulturalno-rozrywkowych, co może przyczynić się do wytworzenia w tej części miasta nowej przestrzeni publicznej, służącej nie tylko społeczności lokalnej. Usankcjonowano także istniejący Zespół Szkół Elektroniczno-Telekomunikacyjnych, wyodrębniając dla niego teren usług edukacji (UE). Ponadto zachowano i poszerzono istniejące oraz wyznaczono nowe publiczne szlaki komunikacyjne, w tym ciągi pieszo-rowerowe m.in. na obiektach inżynierskich, które docelowo połączą i ułatwią przemieszczanie się mieszkańców i użytkowników terenów mieszkalno-usługowych zlokalizowanych po wschodniej i zachodniej stronie torów kolejowych. Z kolei, w celu ułatwienia komunikacji pomiędzy północną (ul. Polna), a południową częścią opracowania (ul. Dożynkowa) poszerzono do niezbędnych parametrów ul. Łąkową na odcinku przebiegającym przez las.
- 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. Dodatkowo, w celu

zapewnienia właściwej obsługi i ochrony infrastruktury magistralnej, wzdłuż kolektora kanalizacji ogólnospławnej i magistrali wodociągowej wyznaczono ich strefy ochronne.

- 9) Podczas prac projektowych zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu;
 - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu;
 - c) zorganizowanie w dniu 15 września 2025 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 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 są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych. Ponadto obszar opracowania jest w większości zainwestowany i zabudowany, a jego zaopatrzenie w wodę odbywa się z istniejących wodociągów zlokalizowanych w otaczających drogach publicznych.

Sancjonując i określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Prezydent jako organ sporządzający plan, ważył interes publiczny i interesy prywatne, poprzez uwzględnienie wniosków do planu, w taki sposób aby nowe funkcje terenów oraz parametry zabudowy nie odbiegały od otaczającej struktury przestrzennej i nie stały z nią w kolizji. Ponadto, w trosce o interes publiczny, w planie miejscowym wyznaczono nowe drogi publiczne, obiekty inżynierskie oraz usankcjonowano istniejące tereny zieleni, w tym ponad 8-hektarowy las (L, ZD, ZP).

Podczas zbierania wniosków do planu wpłynęły głównie pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz od gestorów sieci. Na tym etapie poza wyżej wymienionymi wpłynął tylko jeden wniosek od osoby prawnej, który ze względu na niezgodność ze Studium nie został uwzględniony w pełni przez Prezydenta. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

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. Poprzez wykształcenie zintegrowanego węzła przesiadkowego, w tym miejsca obsługi komunikacji, rozwiązania ustalone w planie miejscowym zapewniają minimalizowanie

transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące i nowo projektowane drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo, w celu ułatwienia przejść i przejazdów rowerowych pomiędzy otaczającymi ulicami, a istniejącą i planowaną zabudową mieszkalno-usługową, w planie miejscowym wyznaczono strefy, w których umożliwiono realizację kładek, wiaduktów i tuneli.

Przystąpienie do opracowania mpzp w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej w Lesznie wynika z wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, który, w momencie przystępowania do sporządzania niniejszego dokumentu, stanowił integralną część analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna, będącej załącznikiem do uchwały Nr LII/706/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasadność kontynuacji prac nad planem wynika również z aktualnej 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. Objęcie obszaru międzytorza planem miejscowym jest zatem realizacją wieloletnich celów określonych w trybie art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” wynika, że realizacja ustaleń planu wpłynie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Koszty dla miasta wynikać mogą przede wszystkim z wykupu terenów pod drogi publiczne, obiekty inżynierskie i zieleń urządzoną oraz z budowy tych obiektów i urządzenia zieleni. Z kolei potencjalne zyski związane będą przede wszystkim ze wzrostem podatku od nieruchomości oraz od powierzchni użytkowej nowych budynków.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z uwagami wynikającymi z opinii i uzgodnień, do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Z uwagi na konieczność realizacji celów publicznych, jakimi była realizacja fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej (5KDD), mającej służyć prawidłowemu połączeniu komunikacyjnemu ul. Dożynkowej z ul. Polną, Prezydent Miasta Leszna wystąpił do Marszałka Województwa Wielkopolskiego z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia 2593 m² gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Marszałek wraził powyższą zgodę decyzją nr DR-I.7151.88.2024 z dnia 10 grudnia 2024 r. Decyzja ta pozwoli na odlesienie gruntu i ewentualną, niezbędną wycinkę drzew podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem obszaru objętego planem. Należy tu jednak zaznaczyć, że droga 5KDD, na fragmencie wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, jest kontynuacją ul. Łąkowej przebiegającej przez

Rodzinne Ogrody Działkowe i wyznaczono ją po trasie istniejącej drogi leśnej, sankcjonując tym samym jej przebieg, a jednocześnie nieznacznie ją poszerzając.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 września do 26 września 2025 r., a dyskusja publiczna odbyła się w dniu 15 września 2025 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie – do 20 października 2025 r. wpłynęło tylko jedno pismo z uwagami do projektu planu. Prezydent uwzględnił uwagę częściowo, umożliwiając realizację na terenie 4MN obok zabudowy wolnostojącej również zabudowę bliźniaczą, nie dopuszczając jednocześnie wnioskowanej zabudowy szeregowej oraz wielorodzinnej. Częściowe uwzględnienie uwagi nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Następnie Prezydent, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Leszna projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie międzytorza od ulicy Zacisze do ulicy Dożynkowej w Lesznie pozwoli na sformułowanie dla tego obszaru szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, umożliwiających racjonalne zagospodarowanie i wykorzystanie terenów międzytorza, w szczególności wykształcenie zintegrowanego węzła przesiadkowego w rejonie stacji kolejowej Leszno wraz z optymalnym skomunikowaniem, w tym pieszo-rowerowym terenów zlokalizowanych po obu stronach torów kolejowych, dzielących miasto na dwie części, a także dalszy rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych w obszarze centrum miasta.

Prezydent Miasta Leszna

Grzegorz Rusiecki