

**UCHWAŁA NR ...../...../2026**

**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie: uchwalenia planu ogólnego Miasta Leszna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LXXIV/972/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Leszna, **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwala się plan ogólny Miasta Leszna.

2. Plan ogólny obejmuje obszar miasta Leszna w jego granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik - dane przestrzenne utworzone dla planu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Patryk Józefowicz**

Załącznik do uchwały Nr ...../...../2026

Rady Miejskiej Leszna

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik1.gml

**Dane przestrzenne utworzone dla planu**



MIASTO LESZNO

# UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR .... / .... / 2026

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie: uchwalenia planu ogólnego Miasta Leszna



**Pracownia Planowania Przestrzennego  
3P PROJEKT PAWEŁ PACH**

siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7

tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl

NIP 882-179-00-36, REGON 021826376

---

## **UZASADNIENIE**

### **PLANU OGÓLNEGO MIASTA LESZNA**

Opracowanie:

**PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

**3P PROJEKT Paweł Pach**

w składzie:

**GŁÓWNY PROJEKTANT:**

**dr inż. Paweł Pach**

**ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:**

**dr inż. Piotr Kryczka**

**dr inż. Adrian Porada**

**mgr inż. Piotr Łuszczek**

**mgr inż. Klaudia Pupin**

**inż. Marta Szelągowska**



## SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE .....	5
II.	PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH .....	6
1.	Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych .....	6
2.	Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) .....	7
3.	Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).....	7
4.	Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) .....	8
5.	Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP) .....	8
6.	Strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO).....	9
7.	Strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI) .....	10
8.	Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych .....	10
III.	OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D ..	11
1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	11
2.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową .....	13
3.	Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową .....	17
4.	Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d.....	17
IV.	ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH .....	19
V.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ .....	20
VI.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B .....	23
1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego .....	23
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	23
3.	Znajdujące się na obszarze gminy:.....	24
a)	formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	24
b)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	24



c) obszary gruntów zmeliorowanych.....	24
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .	25
e) strefy ochronne ujęć wody .....	25
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	25
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	26
h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	26
i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej .....	26
j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	26
k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	26
l) obszary ograniczonego użytkowania .....	27
m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	27
n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	28
o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	29
p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	29
q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	29
r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	29
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	30
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..	33
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska .....	33
VII. PRZEBIEG PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ.....	34
VIII. ŹRÓDŁA DANYCH .....	36



## I. WPROWADZENIE

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca). Ustawa zmieniająca wprowadziła istotną zmianę w gminnych aktach planowania przestrzennego, zastępując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Od dnia utraty mocy studium, poza wyjątkami wskazanymi w ustawie zmieniającej, uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe, jeżeli w gminie wejdzie w życie plan ogólny. Plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego, a jego ustalenia (w zakresie wskazanym w ustawie) należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 51 ustawy zmieniającej, do dnia 30 czerwca 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy.

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) plan ogólny Miasta Leszno jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Normatywna część planu ogólnego Miasta Leszno to ustalenie podziału miasta na strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym Miasta Leszno nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), co bezpośrednio wynika z wysokiego pokrycia planistycznego miasta planami miejscowymi, jak również polityką przestrzenną nastawioną na realizację transparentnych procedur planistycznych opartych na planach miejscowych. W planie ogólnym Miasta Leszno wskazano ponadto obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ), gdzie możliwe będzie zastosowanie przepisów odrębnych określających szczególne wymagania dla realizacji zabudowy. Plan ogólny jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w strategii rozwoju gminy.

Opracowanie przedmiotowego planu ogólnego rozpoczęto na podstawie uchwały Nr LXXIV/972/2024 Rady Miejskiej Leszno z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Leszno. Plan ogólny Miasta Leszno sporządzony został zgodnie



z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Część graficzną uzasadnienia do planu ogólnego Miasta Leszno stanowi załącznik graficzny w skali 1:8000.

## **II. PRZYCZYNY I METODYKA WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH**

### **1. Ogólne zasady i przyczyny wyznaczania stref planistycznych**

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi podstawowy cel sporządzenia planu ogólnego Miasta Leszno. Działanie to ma na celu uporządkowanie gospodarki przestrzennej gminy oraz stworzenie ram dla racjonalnego zarządzania przestrzenią z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych i ponadlokalnych.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym Miasta Leszno brano pod uwagę:

- istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania określone w art. 13b;
- ustalenia dotyczące przeznaczeń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (prawie pełne pokrycie planami miejscowymi w granicach administracyjnych miasta, z wyłączeniem terenów zamkniętych, tj. terenów o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa);
- ustalenia obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszno;
- propozycję rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych do planu ogólnego Miasta Leszno w zakresie delegacji ustawowej, tj. ustaleń możliwych do wprowadzenia: profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.



Wskazuje się, że profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy określony w katalogu stref planistycznych obejmuje możliwości do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń na etapie sporządzania planów miejscowych. Nie przesądza to jednak, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Należy również zauważyć, że ustalone dla poszczególnych stref maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą.

W planie ogólnym Miasta Leszno wyznaczono 11 z 13 typów stref planistycznych. Nie zaistniała potrzeba wyznaczenia strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy górnictwa (SG).

## **2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW objęto w planie ogólnym Miasta Leszno obszary:

- historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszno wpisanego do rejestru zabytków oraz jego bezpośrednio sąsiedztwo, które ze względu na występującą w nim wysoką intensywność zabudowy objęto ponadto obszarem zabudowy śródmiejskiej (OZŚ);
- zainwestowane obecnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- przeznaczone w planach miejscowych pod takie zagospodarowanie;
- wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta.

Dodatkowo w zakresie wybranych stref planistycznych SW dodany został profil funkcjonalny dopuszczający tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny handlu wielkopowierzchniowego. Przyczyną rozszerzenia profili funkcjonalnych było usankcjonowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych występujących w jednostkach urbanistycznych z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, a także dopuszczenie w centralnej części miasta rozwoju usług handlu bez ograniczeń w zakresie powierzchni sprzedaży.

## **3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)**

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ objęto w planie ogólnym Miasta Leszno obszary:

- zainwestowane obecnie zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- przeznaczone w planach miejscowych pod takie funkcje;



- wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta.

#### **4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)**

Strefą związaną z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej na potrzeby zamieszkania i prowadzenia produkcji w gospodarstwach rolnych (SZ) objęto wyłącznie jedno istniejące gospodarstwo rolne, zgodnie ze stanem faktycznym i ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Strefa ta zlokalizowana jest w południowej części miasta.

Dodatkowo w zakresie strefy planistycznej SZ dodany został profil funkcjonalny dopuszczający tereny usług. Przyczyną dodania tego profilu było umożliwienie prowadzenia w gospodarstwie rolnym działalności usługowej uzupełniającej działalność rolniczą.

#### **5. Strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP)**

Strefy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie usług (w tym usług handlu wielkopowierzchniowego), składowania i magazynowania oraz produkcji wyznaczano w planie ogólnym Miasta Leszno w oparciu o już istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia obowiązujących dokumentów planistycznych. Ponadto przyczyną wyznaczenia części stref usługowych i gospodarczych było rezultatem pozytywnej propozycji rozpatrzenia wniosków złożonych w tym zakresie do planu ogólnego Miasta Leszno w odniesieniu do występujących na obszarze gminy uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Strefy usługowe (SU) obejmują głównie:

- zespoły usług publicznych związane z obiektami infrastruktury społecznej (szkoły i zespoły przedszkolne, obiekty kulturalne, ochrony zdrowia, urzędy i obiekty administracyjne, sportu i rekreacji, itp.);
- tereny usług komercyjnych (m.in. w zakresie handlu, gastronomii);
- obiekty sakralne, w tym historyczne o wysokich walorach kulturowych;
- rezerwy terenowe przeznaczone na tę funkcję w obowiązujących planach miejscowych.

Strefy gospodarcze (SP) obejmują głównie:

- istniejące lokalne strefy aktywności gospodarczej oraz rezerwy terenowe pod ich rozwój, w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w szczególności na obszarach zlokalizowanych w północnej i południowej części miasta w sąsiedztwie istniejących linii kolejowych;



- planowaną wielkoobszarową strefę aktywności gospodarczej zlokalizowaną przy zachodnich granicach administracyjnych miasta w sąsiedztwie ul. Święciechowskiej.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono dla istniejących centrów usługowo-handlowych. Ponadto, zaplanowane rezerwy handlu wielkopowierzchniowego dotyczą profilu dodatkowego w ramach stref SW w sąsiedztwie zintegrowanego węzła przesiadkowego przy historycznym zespole młyna parowego. Wynikają one z aktualnej sytuacji planistycznej miasta i konieczności zapewnienia możliwości realizacji takich obiektów w zgodzie z dotychczasową polityką przestrzenną.

## **6. Strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) i strefy otwarte (SO)**

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto:

- obszary istniejących i planowanych zespołów zieleni, które mają potencjał rekreacyjny: parki, skwery, place zabaw (w tym: Park Tysiąclecia, zieleńce w obszarze śródmieścia, ogólnodostępna zieleń osiedlowa, planowany park centralny na osiedlu Antoniny);
- ogrody działkowe;
- miejsca zrekultywowane bądź będące w trakcie procesów rekultywacji po zakończeniu eksploatacji złóż kopalin (w tym kompleks po dawnej zwirowni w Zaborowie).

Objęcie ich strefą SN ma na celu zachowanie ich w obecnej funkcji z możliwością wzbogacenia o funkcje towarzyszące (m.in. wybrane usługi nieuciążliwe lub o charakterystyce usług publicznych) zwiększające ich atrakcyjność, niezagrażające ich podstawowej funkcji. Tereny te zostały również ustalone w obowiązujących planach miejscowych pod przeznaczenia związane z zielenią.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono dla terenów:

- istniejących cmentarzy czynnych, co ma na celu zapewnienie kontynuacji tej funkcji;
- rezerw terenowych pod rozwój cmentarza zlokalizowanego przy ul. Osieckiej i północno-wschodnich granicach administracyjnych miasta;
- dawnego cmentarza wspólnoty nowoapostolskiej, w celu zachowania jego wartości historycznych.

Strefy otwarte (SO) objęły większość obszarów niezabudowanych, zarówno wykorzystywanych na cele rolnicze, jak i pełniące funkcje typowo przyrodnicze: lasy, tereny zieleni naturalnej (łąki, zadrzewienia śródpolne, zbiorniki i ciek wodne). Dodatkowy profil funkcjonalny w postaci terenów elektrowni słonecznej został dodany tylko w przypadku jednej strefy SO, ze względu na postanowienia obowiązującego planu miejscowego. Jego ustalenie nie kolidowało z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz z już istniejącymi i planowanymi funkcjami mieszkaniowymi. Strefy otwarte nie



zostały uzupełnione o profil funkcjonalny związany z możliwością wyznaczania terenu elektrowni wiatrowych, terenów elektrowni geotermalnej, terenów elektrowni wodnej i terenów biogazowni, ponieważ nie wynikało to z wniosków i uwag złożonych do planu ogólnego Miasta Leszno oraz aktualnego zapotrzebowania gminy na realizację takich przedsięwzięć, w zgodzie z dotychczasową polityką przestrzenną.

## **7. Strefy komunikacyjne (SK) i strefy infrastrukturalne (SI)**

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla:

- istniejącej drogi krajowej nr 12,
- fragmentów istniejącej obwodnicy w ciągu drogi ekspresowej S5,
- istniejących dróg wojewódzkich nr 309 i 323,
- istniejących i planowanych w planach miejscowych dróg o klasie drogi zbiorczej i klasach wyższych – m. in. ul. Osieckiej, ks. Jerzego Popiełuszki, Wolińskiej,
- linii kolejowych nr 271 (relacji Wrocław - Poznań), nr 14 (relacji Łódź – Tuplice), nr 359 (relacji Leszno – Zbąszyń).

Wyznaczone strefy komunikacyjne pozwolą na zarezerwowanie miejsca pod realizację najistotniejszych ciągów komunikacyjnych, nie dopuszczając realizacji innych przeznaczeń, co przyczyni się do ułatwienia procesu inwestycyjnego.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla strategicznie ważnych istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej oraz dla istotnych istniejących i planowanych ciągów komunikacji drogowej. Ma to na celu zapewnienie rezerwy terenowej pod funkcjonowanie istniejących oraz realizację nowych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg lub tras dla pieszych i rowerów.

## **8. Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych**

Tereny istniejących ogrodów działkowych w Lesznie zostały objęte w planie ogólnym Miasta Leszno strefą zieleni i rekreacji (SN), która sankcjonuje istniejący sposób zagospodarowania tych terenów, a także pozwoli na utrzymanie tego przeznaczenia w sporządzanych w przyszłości miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Rodzinne ogrody działkowe są pożądaną formą zagospodarowania zwiększającą bioróżnorodność i pojemność retencyjną.



### III. OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D

#### 1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) został określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.).

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest obowiązkowym elementem sporządzania planu ogólnego Miasta Leszno i dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Parametrami i wskaźnikami wyjściowymi do przedstawionych obliczeń były:

- prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (w 2044 r.) – dane prognozy demograficznej GUS<sup>1</sup>;
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS;
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2014 r.) – dane statystyczne GUS;
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2004 r.) – dane statystyczne GUS;
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (stan na 2024 r.) – dane statystyczne GUS.

Na podstawie ww. danych obliczono minimalne i maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), zapewniającą poprawę standardów zamieszkania dla obecnych i nowych mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

---

<sup>1</sup> Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności na lata 2023-2060 [dostęp: 15.03.2025]



$M_{20}$  - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

$PUM_0$  - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Wynik obliczenia ZAP wyraża się w liczbie mieszkańców.

Punktem wyjścia do obliczenia ZAP jest prognozowana dla danej gminy zmiana liczby mieszkańców w perspektywie 20 lat. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 (Główny Urząd Statystyczny, 2024 r.) wskazuje, że liczba ludności miasta Leszna spadnie z poziomu 59 521 w 2024 r. do poziomu 49 395 mieszkańców w 2044 r. (o 10 126 osób).

$$M_{20} = 49\,395 \text{ os.} + 5\% = 51\,865 \text{ os.}$$
$$PUM_0 = 2020152 \text{ m}^2 \text{ zgodnie z danymi GUS na 2024 r.}$$

Wartość  $P_{20}$  zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się jednym z dwóch wzorów. Dla miasta Leszna skorzystano z następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_0 = 33,90 \text{ m}^2/\text{os.}$  zgodnie z danymi GUS na 2024 r.,

$P_{-10} = 26,90 \text{ m}^2/\text{os.}$  zgodnie z danymi GUS na 2014 r.

tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 33,90 - 2 \times 26,90 = 47,90 \text{ m}^2/\text{os.}$$

zatem

$$ZAP = 51\,865 \text{ os.} - \frac{2\,020\,152 \text{ m}^2}{47,90 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 9\,690 \text{ os.}$$

Podsumowując, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w mieście Leszno wynosi **9 690 os.**

Zgodnie z art. 13d. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową



(ZAP). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Powyższy wynik ZAP powinien być uwzględniony w planie ogólnym Miasta Leszna poprzez zapewnienie **nowych miejsc zamieszkania dla od 6 783 do 12 598 osób**, co przekłada się na potrzebę zaplanowania od 324 905 m<sup>2</sup> do 603 444 m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej mieszkań (odpowiednio 6 783 i 12 598 osób x 47,90 m<sup>2</sup>/os.). Przy wyznaczaniu stref planistycznych z terenami mieszkaniowymi, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

## **2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową**

Istotnym krokiem sporządzenia planu ogólnego jest obliczenie chłonności wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ.

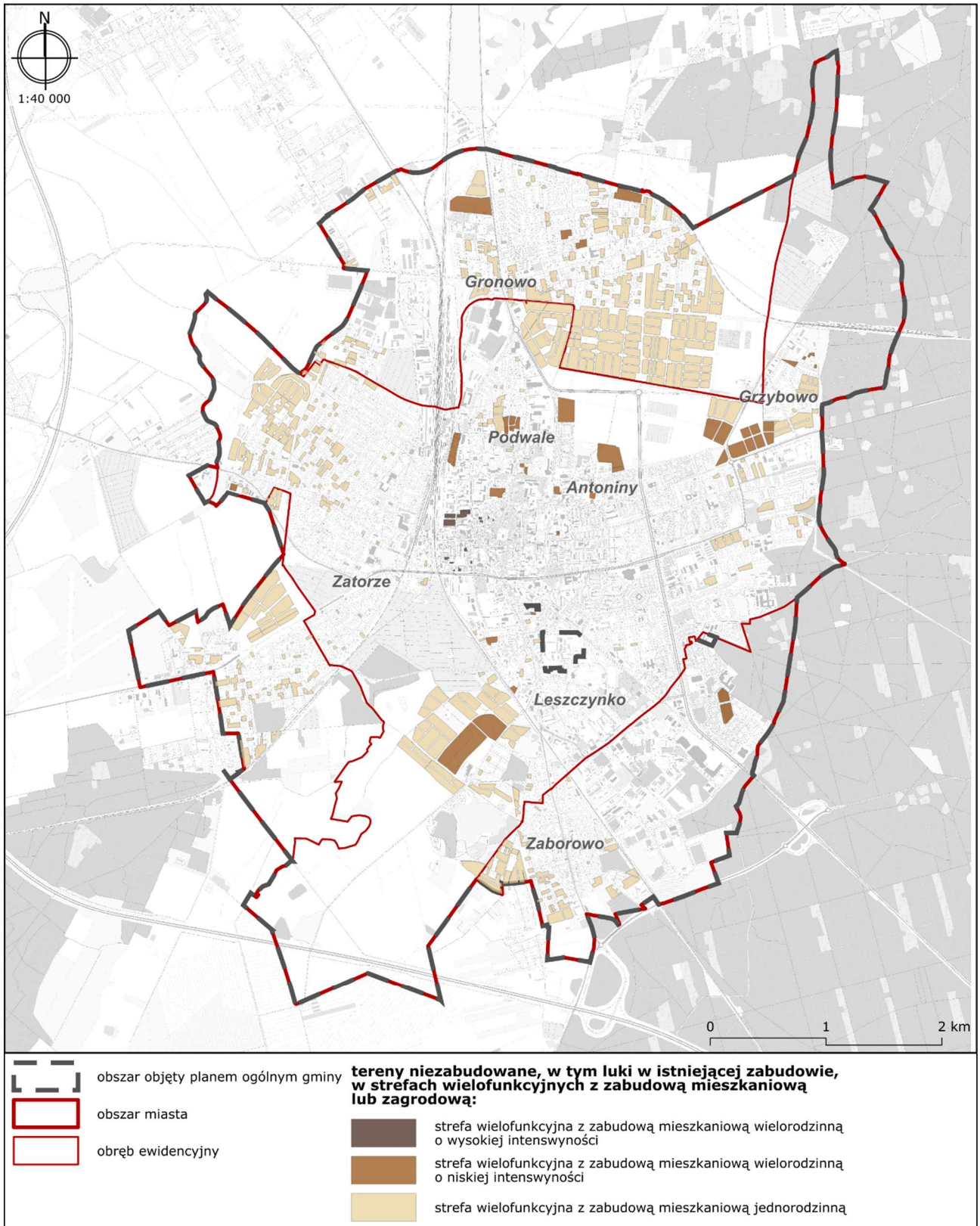
Celem tego działania jest określenie w jakim stopniu tereny te są w stanie zapewnić miejsca zamieszkania dla mieszkańców, których liczba została wyznaczona w ramach obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP).

**Tabela 1 Powierzchnie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną**

<b>Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy na podstawie obowiązujących planów miejscowych</b>	<b>Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]</b>
<b>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wysokiej intensywności</b>	1,8255
<b>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności</b>	45,6977
<b>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną</b>	248,6720



Rysunek 1 Rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z określeniem charakterystyki zabudowy





Stosownie do znowelizowanego 22 listopada 2024 r. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględniają powierzchnię tych terenów, w tym luki w istniejącej zabudowie, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami. W oparciu o powyższe przepisy przeprowadzono analizę chłonności obszarów już zabudowanych i na podstawie wyników tych analiz stosując zasadę analogii określono chłonność obszarów o podobnych ustaleniach. Do analiz chłonności wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), wydaną przez Prezydenta Miasta Leszna w dniu 7 listopada 2024 r. na licencji nr GD.6642.520.2024\_3063\_P. W ramach analizy wyselekcjonowano wybrane obszary w granicach miasta Leszna, zabudowane budynkami mieszkalnymi lub mieszkaniowo-usługowymi i odpowiadające trzem typom zabudowy o określonej charakterystyce zabudowy (patrz: Rysunek 1), które przeanalizowano pod kątem wskaźników urbanistycznych. Tereny te charakteryzują się jednorodnością pod względem typu zabudowy oraz kubatury i stanowią reprezentację skali urbanistycznej, charakterystycznej dla obszaru śródmiejskiego, obszarów miejskich i peryferyjnych miasta Leszna. Na ich podstawie oszacowano wartości nadziemnej intensywności zabudowy. Wyniki tych analiz posłużyły jako podstawa metodologiczna dalszego oszacowania chłonności dla analogicznych terenów niezabudowanych. Do terenów niezabudowanych zaliczono również niezainwestowane obszary, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Chłonność terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w Lesznie została oszacowana dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przy obliczaniu chłonności terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych uwzględniono dodatkowe wskaźniki wynikające z ustaleń planu:

- udział funkcji mieszkaniowej w terenie wyznaczonym w planie miejscowym, uwzględniający docelowe występowanie innych niż mieszkaniowe funkcje terenów (np. komunikacje, usługi, zielen publiczna);
- udział powierzchni mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, uwzględniający docelowe występowanie innych niż mieszkaniowe lokale w realizowanych budynkach, np. lokale usługowe;



W obliczeniach uwzględniono także udział powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni zabudowy, odliczający nieużytkowe części budynku, które nie są uwzględniane przy wyliczaniu powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (47,9 m<sup>2</sup>).

Wartości ww. wskaźników przyjęto na wskazanych w poniższej tabeli poziomach, zróżnicowanych w zależności od ustalonych w planie miejscowym parametrów i wskaźników i przyjętej nadziemnej intensywności zabudowy.

**Tabela 2 Przyjęte wartości dodatkowych wskaźników służących obliczeniu chłonności w strefach planistycznych SW i SJ**

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	Przyjęta wartość nadziemnej intensywności zabudowy	Udział funkcji mieszkaniowej w strefie planistycznej	Udział powierzchni mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych	Udział powierzchni użytkowej mieszkań w całkowitej powierzchni zabudowy	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – (P <sub>20</sub> )
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wysokiej intensywności	3,15	0,7	0,8	0,7	47,9 m <sup>2</sup> /os
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności	1,3	0,7	0,75	0,7	
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	0,35	0,8	0,7	0,7	

W oparciu o powyższe wskaźniki ustalono chłonność poszczególnych rodzajów terenów niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych. Przyjęto, że tereny te przypisane będą do planowanych w planie ogólnym Miasta Leszno stref o profilu funkcjonalnym z zabudową mieszkaniową.

**Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową z określeniem charakterystyki zabudowy**

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Wskaźnik chłonności [liczba os. / ha]	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Chłonność terenów [l. mieszk.]
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wysokiej intensywności	3,15	257,8	1,8255	471
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności	1,3	99,36	45,6977	4540
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	0,35	28,6	248,672	7123
<b>Razem:</b>				<b>12134</b>



Wyniki analizy chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wyznaczone w planie ogólnym Miasta Leszno wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu zabudową mieszkaniową może podlegać około 296,20 ha terenów, które stanowią będą miejsce zamieszkania dla ok. 12 134 mieszkańców.

Chłonność ww. obszarów obliczono biorąc pod uwagę przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki określone w planach miejscowych, a także chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.

### **3. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową**

W celu weryfikacji w jakim stopniu wyznaczone obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, pokrywają zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) zestawiono chłonność ww. obszarów z maksymalną wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (130% ZAP) wynoszącą 12 598 osób.

Wyliczona dla miasta Leszno chłonność obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej pozwala na zapewnienie miejsc w lokalach mieszkalnych dla ok. 12 134 mieszkańców, co stanowi ok. 125,2% z dopuszczalnych 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Pozwala to na wyznaczenie dodatkowych ok. 4,8% ZAP, co przekłada się na możliwość wyznaczenia maksymalnie do 464 nowych miejsc zamieszkania w projektowanych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową poza ww. obszarami.

### **4. Potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d**

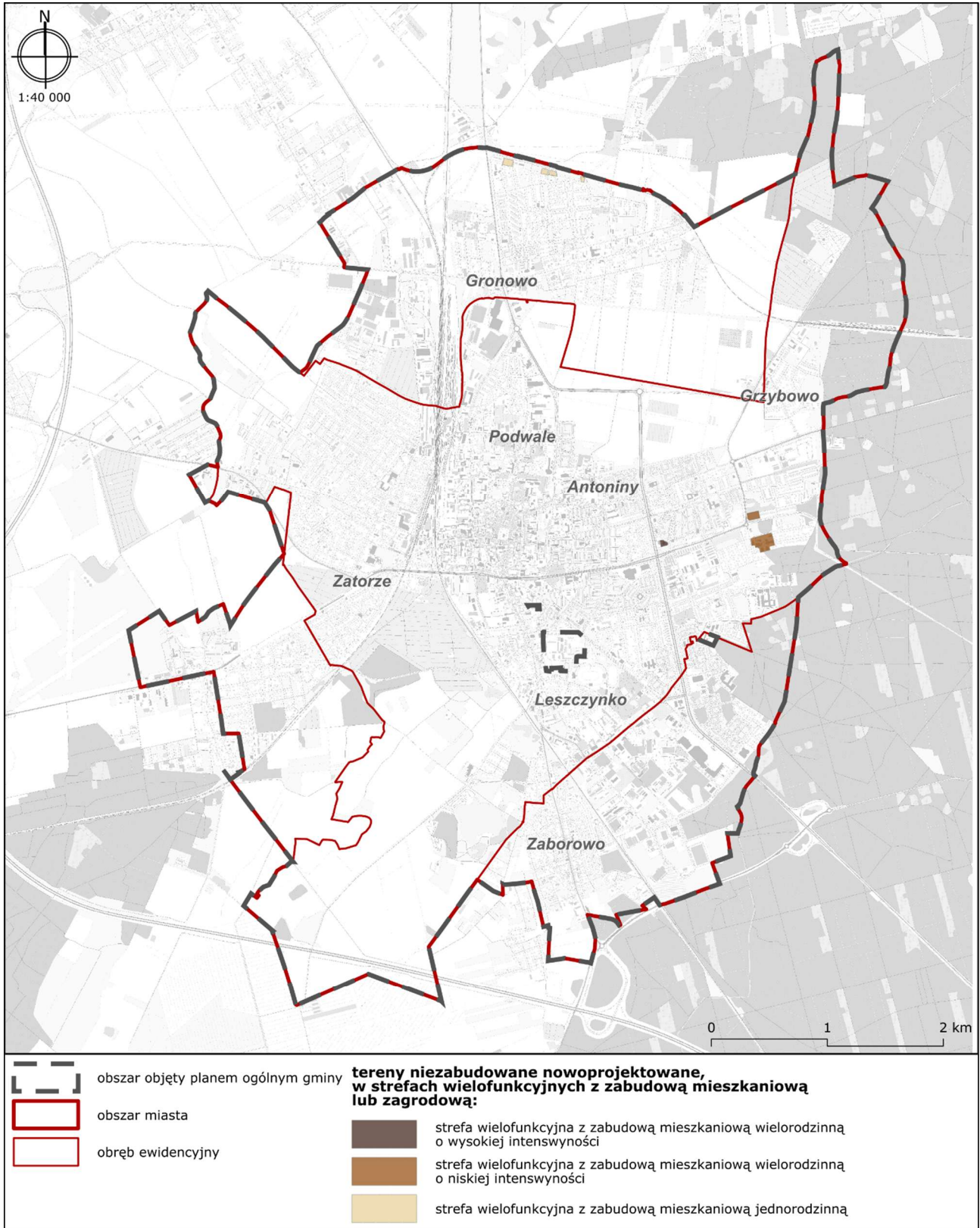
Z uwagi na fakt, że chłonność terenów niezabudowanych pokrywa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 125,2% w planie ogólnym Miasta Leszno wyznaczono nowe strefy z zabudową mieszkaniową o powierzchniach i chłonnościach wskazanych w poniższej tabeli.

**Tabela 4 Chłonność terenów niezabudowanych nowoprojektowanych, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową z określeniem charakterystyki zabudowy**

Strefa planistyczna z określeniem charakterystyki zabudowy	Powierzchnia [ha]	Wskaźnik chłonności [liczba os. / ha]	Chłonność [l. mieszkańców]
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wysokiej intensywności	0,2639	257,8	109
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności	2,7961	99,36	278
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,0977	28,6	68
		<b>Razem:</b>	<b>455</b>



Rysunek 2 Rozmieszczenie terenów niezabudowanych nowoprojektowanych, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową z określeniem charakterystyki zabudowy



Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy PZP suma chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż



130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wyznaczone strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową uwzględniające tereny niezabudowane (wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych oraz nowoprojektowane) pokrywają zapotrzebowanie na zabudowę w niespełna 128,8%. **Tym samym w planie ogólnym Miasta Leszna powyższy warunek został spełniony.**

#### **IV. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13e), w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obowiązkowo profil funkcjonalny oraz dla większości stref planistycznych następujące parametry:

- wartość maksymalnej intensywności zabudowy;
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy;
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref: infrastruktury, cmentarzy, zieleni i rekreacji obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W zakresie pozostałych parametrów urbanistycznych ustalenie ich jest dopuszczone, ale niewymagane. Przyjęto, że zasadność ustalenia tych parametrów będzie każdorazowo weryfikowana na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o aktualne potrzeby, interes publiczny i pozostałe uwarunkowania.

Dla stref: otwartej i komunikacyjnej nie ma wymogu ustalenia żadnych z omawianych wskaźników.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu w projekcie planu ogólnego Miasta Leszno ustalono w minimalnym, wymaganym przez przepisy zakresie. Przy ustalaniu w planie ogólnym Miasta Leszno wskazanych wyżej parametrów i wskaźników, pod uwagę brane były:

- wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (na obszarach, które posiadają obowiązujące plany miejscowe, w których wskazano wskaźniki i parametry wchodzące w skład standardów urbanistycznych);
- wskaźniki i parametry istniejącej zabudowy;
- walory konserwatorskie i krajobrazowe istniejącej zabudowy historycznej;
- parametry i wskaźniki określone w dokumentach planistycznych, studiach i analizach dot. polityki przestrzennej miasta Leszno (w tym ustalenia dotychczasowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno);



- wytyczne określone w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla miasta Leszna”;
- wnioski instytucji i organów oraz wnioski osób prywatnych;
- kontekst sąsiedztwa, w aspekcie ładu przestrzennego i harmonii krajobrazowej oraz walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.

Dominującą przyczyną wyznaczania parametrów i wskaźników urbanistycznych było uszanowanie istniejących przepisów w tym zakresie określonych w planach miejscowych. Mimo to, w planie ogólnym Miasta Leszna podkreślono parametrami i wskaźnikami istniejące dominanty przestrzenne i wysokościowe na obszarze historycznego centrum miasta, które nie zawsze posiadały określoną wysokość zabudowy w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Poza granicami historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wyznaczono potencjalnie jedną dominantę, która z wysokością 55 m może być wyróżnikiem krajobrazowym istotnego zwornika komunikacyjnego miasta u zbiegu ulicy Ewarysta Estkowskiego i Alei Konstytucji 3 Maja.

Przy wyznaczeniu parametru maksymalnej wysokości zabudowy wzięto pod uwagę powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy wokół lotniska Leszno oraz linie ograniczające maksymalną wysokość zabudowy wokół obiektu radiokomunikacyjnego OR Leszno. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczającej zabudowę (strefa BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego OR Leszno (A/407/2021).

Wartość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (PBC) przynajmniej na poziomie określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Rozporządzenie to dopuszcza obniżenie wymaganego udziału PBC w strefie na terenach, dla których obowiązujące plany miejscowe ustalają ten wskaźnik na poziomie niższym niż wymagany. Zasadę tę zastosowano jedynie na obszarach, dla których konieczność ta wynika z lokalnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Tego typu obszarem w Lesznie był obszar staromiejski i śródmiejski.

## **V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ**

Zgodnie z definicją obszary zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) stanowią obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W planie ogólnym Miasta Leszna wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej jest dopuszczalne. Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest możliwość zastosowania przepisów w zakresie mniej restrykcyjnych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przestaniania, czasu nastonecznienia). Położenie terenu

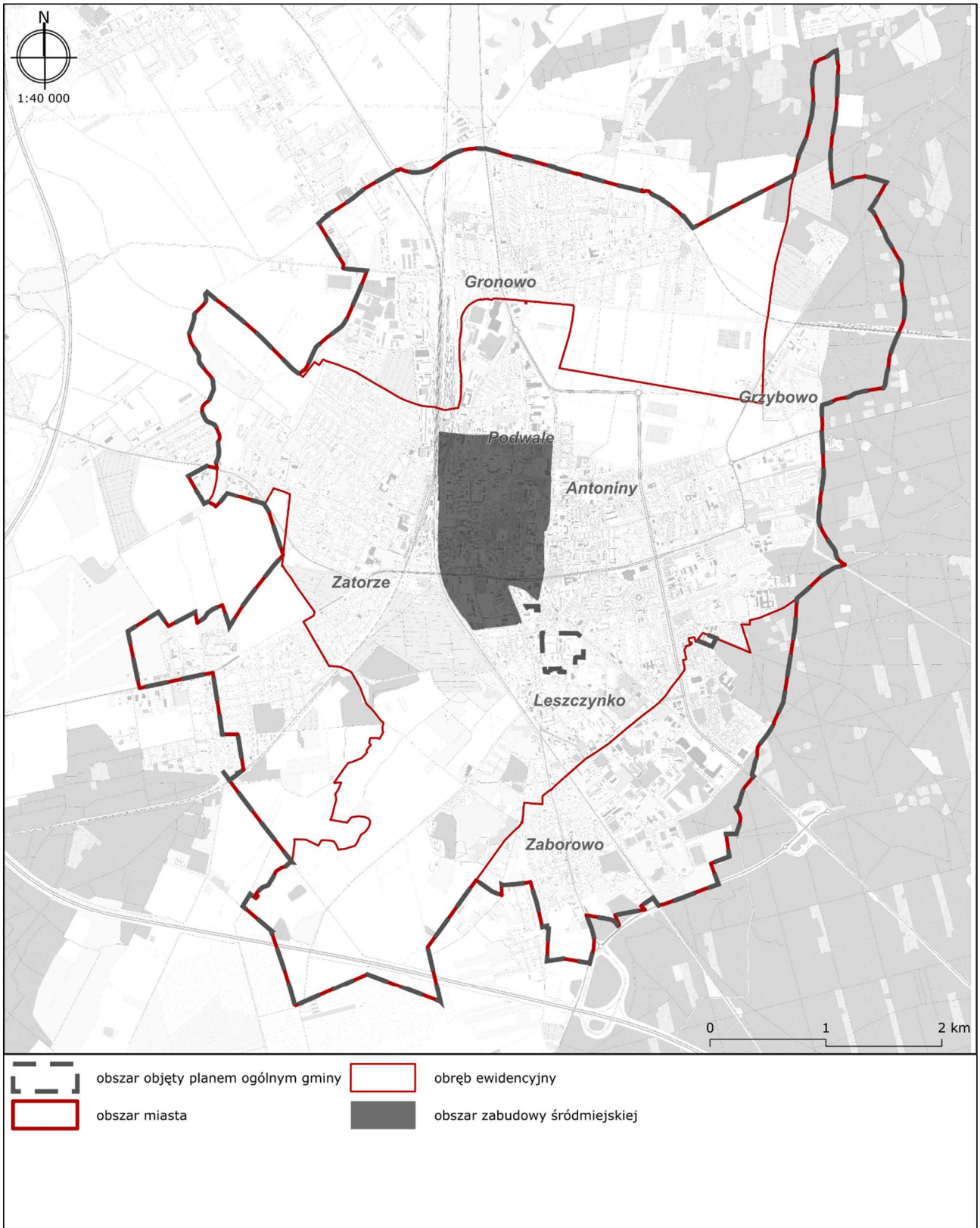


w wyznaczonym w planie ogólnym Miasta Leszna obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia także zmniejszenie w planie miejscowym do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym Miasta Leszna uzasadnione jest potrzebą możliwości zachowania dodatkowych dopuszczeń, wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, przy realizacji budynków w centralnej części miasta Leszna. W planie ogólnym Miasta Leszna wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej było zasadne w granicach historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków oraz w jego najbliższym sąsiedztwie z zabudową obrzeżną, cechującym się wysoką intensywnością zabudowy mieszkaniowej oraz występowaniem usług w ramach struktur mieszkaniowo-usługowych.



Rysunek 3 Rozmieszczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej





## **VI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B**

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego Miasta Leszno określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

### **1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Wyżej wymieniony punkt wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2026 r., a zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Miasto Leszno nie dysponuje taką strategią, zatem ze względu na jej brak, nie uwzględnia się ustaleń polityki przestrzennej gminy zawartej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

### **2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

Na etapie sporządzania planu ogólnego Miasta Leszno zweryfikowano ustalenia „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego”, przyjętego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2020 r. poz. 4021).

Na obszarze miasta Leszno lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie w ww. dokumencie zostały wskazane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- w zakresie komunikacji kolejowej: „Prace na linii kolejowej E 59 na odcinku Wrocław – Poznań, etap IV, odcinek granica województwa dolnośląskiego – Czempień” oraz „Prace na liniach kolejowych nr 14, 815, 816 na odcinku Ostrów Wielkopolski – (Krotoszyn) – Leszno – Głogów wraz z elektryfikacją odcinka Krotoszyn/Durzy – Leszno – Głogów- inwestycje uwzględniono poprzez wyznaczenie w ciągu istniejących linii kolejowych nr 14 i 271 strefy komunikacyjnej (SK);
- w zakresie elektroenergetyki: „Modernizacja stacji 220/110 kV Leszno Gronowo – etap II” oraz „Przebudowa linii napowietrznej WN-110 kV relacji: SE Plewiska (PLE) – GPZ Stęszew (SEW) – GPZ Kościan (KCI) – GPZ Śmigiel (SMI) – RS Widziszewo (WDZ) – SE Leszno Gronowo (LES)” - inwestycje uwzględniono poprzez brak dodatkowych zakazów uniemożliwiających modernizację ww. linii elektroenergetycznych oraz wyznaczenie stref planistycznych uwzględniających ich istniejący przebieg;



- w zakresie elektroenergetyki: „Modernizacja SE Leszno Gronowo (LES)” – inwestycję uwzględniono poprzez wyznaczenie dla istniejącej stacji elektroenergetycznej strefy infrastrukturalnej (SI).

Sporządzony plan ogólny Miasta Leszna ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć.

Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w „Planie Zagospodarowania Województwa Wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania” ustalenia odnoszące się do miasta Leszna.

### **3. Znajdujące się na obszarze gminy:**

#### **a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

Na system elementów chronionych na obszarze miasta Leszna składają się pomniki przyrody. Na system obszarów chronionych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Leszna składa się obszar chronionego krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chtąpowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”.

*Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych, ograniczających możliwość realizacji nowej zabudowy, a także poprzez określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu, walorów przyrodniczych oraz charakteru istniejącej zabudowy. Dla terenów szczególnie cennych przyrodniczo zastosowano strefy otwarte (SO) lub zieleni i rekreacji (SN), co pozwala zachować ich funkcje ekologiczne i krajobrazowe. W bezpośrednim sąsiedztwie pomników przyrody uwzględniono istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania.*

#### **b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego, w granicach administracyjnych miasta Leszna nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe.

#### **c) obszary gruntów zmeliorowanych**

Na obszarze miasta występują obiekty melioracji wodnych, jednak nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych.

*Ochronę gruntów zmeliorowanych zapewniono poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy w strefach, na których występują urządzenia melioracyjne.*



**d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Ostony Przeciwosuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, tereny te nie występują na obszarze miasta.

*Przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę uwzględniono rzeźbę terenu. Szczegółowa analiza rzeźby terenu w ramach stref przeznaczonych dopuszczających zabudowę nastąpi przy ustalaniu przeznaczenia i wskaźników i parametrów zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

**e) strefy ochronne ujęć wody**

Na obszarze miasta Leszno występują strefy ochronne ujęcia wody Zaborowo, ujęcia Karczma Borowa oraz ujęcia Przybyszewo – Strzyżewice, w tym poza terenami ochrony bezpośredniej dla poszczególnych studni występują także tereny ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych, tj. dla ujęcia Zaborowo i częściowo dla ujęcia Karczma Borowa.

*Strefy ochronne ujęć wód podziemnych zlokalizowane są na terenach już zabudowanych, w tym objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co warunkuje konieczność podtrzymania dotychczasowych funkcji tych obszarów oraz dopuszczenia możliwości ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych i przepisami odrębnymi, co wprost zostało uwzględnione w przedmiotowym planie ogólnym Miasta Leszno.*

**f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Część miasta Leszno położona jest w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno” zlokalizowany w północno-zachodniej części miasta,
- GZWP nr 307 „Sandr Leszno” zlokalizowany w południowej części miasta.

W chwili obecnej dla wskazanych zbiorników nie zostały ustanowione obszary ochronne, w związku z czym nie występują tutaj formy ochrony prawnej.

*Występowanie GZWP zostało uwzględnione poprzez zachowanie odpowiedniego zagospodarowania w ramach stref planistycznych, które respektują przepisy dotyczące gospodarki wodnej i ochrony środowiska.*



**g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na obszarze miasta Leszno nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. Nie zidentyfikowano także aktywnych koncesji wyznaczających obszary górnicze i tereny górnicze. Obiekty takie występują poza granicami miasta, w oddaleniu od planowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tereny górnicze, obszary górnicze i złoża zostały oznaczone na części graficznej uzasadnienia wokół granic administracyjnych miasta.

**h) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na obszarze miasta Leszno nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

**i) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Na obszarze miasta Leszno występuje 712 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym 218 obiektów figurujących w rejestrze zabytków. Dodatkowo w wojewódzkiej ewidencji zabytków ujętych jest 55 stanowisk archeologicznych.

*Uwarunkowania związane z występowaniem obiektów i obszarów zabytkowych uwzględniono poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do historycznego układu przestrzennego, formy i skali zabudowy. Szczególną uwagę zwrócono na ochronę sylwety miasta Leszno oraz zachowanie ciągłości i czytelności zróżnicowanych struktur urbanistycznych miasta.*

**j) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na obszarze miasta Leszno nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

**k) tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na obszarze miasta Leszno występują tereny zamknięte:

- obejmujące tereny wojskowe, o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa - tereny te nie posiadają ustalonych stref ochronnych;
- obejmujące tereny kolejowe, gdzie zlokalizowane są linie kolejowe nr 271 (relacji Wrocław - Poznań), nr 14 (relacji Łódź – Tuplice), nr 359 (relacji Leszno – Zbąszyń), wyznaczone przez ministra właściwego do spraw transportu - linie te nie posiadają ustalonych stref ochronnych.



Ponadto, w północno-wschodniej części miasta Leszno (tj. strefy planistyczne 2SO, 1SK, 3SN, 4SI, 1SC, 3SO) obowiązuje strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy oznaczony numerem porządkowym 396 w załączniku do decyzji Nr 116/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 sierpnia 2025 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2025 r. poz. 139). W strefie ochronnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- w promieniu od 1500 do 2000 m od punktu odniesienia o współrzędnych X:6405140; Y:5751040 PL-2000 EPSG:2177 nie mogą znajdować się obiekty budowlane o konstrukcji metalowej, żelbetowej, kompozytowej lub z innych materiałów stanowiących przeszkodę dla fal elektromagnetycznych, m.in. wieże lub maszty radiostacji, telefonii komórkowej, linie wysokiego napięcia, elektrownie wiatrowe, maszty RTV, itp. o wysokości powyżej 130 m od rzędnej 127 m n.p.m. oraz nie mogą znajdować się urządzenia emitujące promieniowanie elektromagnetyczne w paśmie S: 2,0-2,4 GHz oraz paśmie X: 8,0-8,4 GHz;
- w promieniu od 1000 do 1500 m od punktu odniesienia o współrzędnych X:6405140; Y:5751040 PL-2000 EPSG.2177 obowiązują ograniczenia z punktu pierwszego z zastrzeżeniem maksymalnej wysokości obiektu budowlanego 90 m;
- w promieniu od 500 do 1000 m od punktu odniesienia o współrzędnych X:6405140; Y:5751040 PL-2000 EPSG:2177 obowiązują ograniczenia z punktu pierwszego z zastrzeżeniem maksymalnej wysokości obiektu budowlanego 45 m.

*Uwarunkowania związane z występowaniem kolejowych terenów zamkniętych zostały uwzględnione poprzez przypisanie tym obszarom strefy komunikacyjnej (SK), umożliwiającej zachowanie ich funkcji transportowej i technicznej. Ustalona strefa uwzględnia istniejącą infrastrukturę kolejową oraz ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących terenów zamkniętych. Występowanie wojskowych terenów zamkniętych uwzględniono poprzez wyłączenie tych terenów z obszaru objętego planem ogólnym Miasta Leszno, natomiast występowanie strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej uwzględniono poprzez adekwatny katalog stref planistycznych.*

**l) obszary ograniczonego użytkowania**

Na obszarze miasta Leszno nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

**m) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze miasta Leszno nie występują obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji.

Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja, ulicy Meliorantów oraz torów kolejowych w Lesznie (Uchwała



Nr LVII/732/2022), w południowej części miasta występuje obszar wymagający przekształceń. Obszar ten należy przekształcić w kierunku produkcyjnym lub usługowym, przy czym w przypadku realizacji zabudowy wymagane jest oczyszczenie gleby i ziemi z nasypów niekontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zachowanie parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach planu miejscowego. Przekształcenia tego obszaru już następują w zgodzie z przepisami wskazanego aktu planowania przestrzennego.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska na obszarze Leszna występują tereny, które posiadają status potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi przy ul. Towarowej, przy ul. Poznańskiej oraz Al. Konstytucji 3 Maja. Zgodnie z rejestrem, obszary te nie przeszły jeszcze procesów remediacji.

***W przypadku terenów wymagających przekształceń oraz terenów wymagających remediacji wprowadzono strefy planistyczne, które umożliwiają zachowanie istniejącego zainwestowania tych obszarów w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi.***

#### **n) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Zgodnie z uchwałą Nr XXIII/280/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 maja 2016 r. na obszarze miasta Leszna wyznaczono obszar zdegradowany, obejmujący tereny o koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych oraz technicznych, których diagnoza wskazała na potrzebę kompleksowego wsparcia i działań naprawczych. W oparciu o diagnozę obszaru zdegradowanego wyznaczono obszar rewitalizacji, dla którego opracowano Gminny Program Rewitalizacji Miasta Leszna na lata 2017–2027 (aktualizacja) jako narzędzie planowania, koordynowania i integrowania zróżnicowanych działań rewitalizacyjnych, zmierzających do poprawy warunków życia mieszkańców oraz ożywienia społeczno-gospodarczego. Program rewitalizacji przewiduje realizację zintegrowanych przedsięwzięć obejmujących sfery społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, techniczną i środowiskową, które mają na celu wyprowadzenie obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego i stworzenie warunków do zrównoważonego rozwoju tych części miasta.

***Uwzględniając ich specyfikę, obszary zdegradowane i rewitalizacji zostały objęte odpowiednimi strefami planistycznymi, odpowiadającymi przeznaczeniom wynikającym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub spójnymi z kierunkami polityki przestrzennej miasta, określonymi w dotychczasowej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, jak również planowanymi do realizacji zadaniami wynikającymi z postanowień gminnego programu rewitalizacji. W strefach tych przewidziano***



*możliwość realizacji działań inwestycyjnych, modernizacyjnych i społecznych, wspierających procesy rewitalizacji oraz poprawę jakości środowiska zamieszkania.*

**o) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na obszarze miasta Leszna nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

**p) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

Grunty rolne klas I nie występują na terenie miasta, a grunty rolne klas II i III obejmują ok. 20% wszystkich gruntów rolnych. Powierzchnia gruntów leśnych na obszarze miasta wynosi 247,51 ha, co stanowi ok. 7,6% ogólnej powierzchni miasta.

*Ochronę gruntów rolnych uwzględniono poprzez ograniczenie wskazania na obszarach pokrytych tymi gruntami stref związanych z realizacją nowej zabudowy o funkcjach pozarolniczych, z jednoczesnym uwzględnieniem obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych na cele pozarolnicze. Natomiast ochronę gruntów leśnych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę na gruntach leśnych i objęcie większości gruntów leśnych strefą otwartą (SO), która pozwoli na zachowanie w planach miejscowych występujących tam gruntów leśnych.*

**q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na obszarze miasta Leszna według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., funkcjonuje jeden zakład zaliczany do kategorii zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. "HGBS Finanse S. A. Zakład Produkcyjny w Lesznie" i zlokalizowany jest przy ul. Święciechowskiej 2. Zakład prowadzi działalność z zakresu produkcji spirytusu rektyfikacyjnego, etanolu absolutnego oraz bioetanolu.

*Lokalizacja wskazanego ZZR została uwzględniona w planie ogólnym Miasta Leszna poprzez przyporządkowanie go do strefy usługowej (SU) oraz zachowanie odpowiednich odległości stref planistycznych przewidujących planowaną zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną. Ustalono również ograniczenia funkcjonalne w otoczeniu zakładu, w zakresie wprowadzonych stref planistycznych, zgodnie z zasadą zachowania bezpieczeństwa ludzi i środowiska oraz obowiązującymi przepisami prawa dotyczącego zakładów ZZR.*

**r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na obszarze miasta Leszna nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.



#### **4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej zostały w planie ogólnym Miasta Leszna w większości objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefami usługowymi (SU) umożliwiającymi ustalenie w planach miejscowych przeznaczeń związanych z utrzymaniem istniejących i realizacją nowych obiektów infrastruktury społecznej. Dla innych stref planistycznych (wybranych stref SI oraz SK wzdłuż linii kolejowej), w ramach profilu dodatkowego dopuszczono również wyznaczenie terenów usług, gdzie będą mogły być zachowane lub lokalizowane obiekty infrastruktury społecznej.

Strefy komunikacyjne (SK) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury transportowej zostały wyznaczone w oparciu o:

- aktualne rozmieszczenie obiektów komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A;
- weryfikację ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających tereny komunikacji publicznej o klasie Z, G, GP, S, A;
- ustalenia decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowych (ZRID) – dwie decyzje.

Strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej zostały wyznaczone w oparciu o:

- ich aktualne rozmieszczenie i strategiczne znaczenie dla funkcjonowania miasta;
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wnioski zarządców infrastruktury technicznej, którzy wskazali lokalizacje stref infrastrukturalnych (SI) koniecznych ze względów strategicznych.

Lotnisko Leszno im. Adeli Dankowskiej stanowi istotny element infrastruktury transportowej o znaczeniu ponadlokalnym, pełniący ważną funkcję w systemie rozwoju społeczno-gospodarczego miasta. Obiekt ten odgrywa kluczową rolę w rozwoju sportów lotniczych, szkoleniach oraz organizacji wydarzeń o randze krajowej i międzynarodowej, wzmacniając rozpoznawalność Leszna jako ośrodka sportowego i turystycznego. Uwzględnione w planie ogólnym Miasta Leszna zagospodarowanie towarzyszące lotnisku (strefa SI), obejmuje zaplecze techniczne, szkoleniowe i usługowe oraz sprzyja aktywizacji gospodarczej, tworzeniu miejsc pracy czy rozwojowi funkcji rekreacyjnych i edukacyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z funkcjonowania infrastruktury lotniczej.



Lokalizację istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji gazowej, wraz ze strefami kontrolowanymi ograniczonego zagospodarowania, a także istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasami technologicznymi ograniczonego zagospodarowania zobrazowano w części graficznej uzasadnienia. W kontekście gazownictwa, na obszarze miasta Leszno występuje infrastruktura gazowa wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym, obejmująca: gazociąg DN 200 odgałęzienie Leszno, wybudowany w 1990 r., o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, gazociąg DN 150 odgałęzienie Leszno, wybudowany w 1974 r., o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, a także stację redukcyjno-pomiarową Leszno, zlokalizowaną na działce nr ewid. 55/39, obręb Zaborowo. Dla wskazanych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane wynikające z przepisów odrębnych oraz danych przekazanych przez operatora sieci przesyłowej. W przypadku gazociągu DN 200 maksymalny zasięg strefy kontrolowanej wynosi 70,0 m, tj. po 35,0 m od osi gazociągu, przy czym dla przebudowanego w 2017 r. odcinka pomiędzy ulicami Leśna Osada i Alejami Konstytucji 3 Maja strefa kontrolowana wynosi 6,0 m, tj. po 3,0 m od osi gazociągu. Dla gazociągu DN 150 obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m, tj. po 15,0 m od osi gazociągu. Dodatkowo uwzględniono ograniczenia wynikające z decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr 20/2023 z dnia 28 grudnia 2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn. „Likwidacja wypyteń na odcinku eksploatacyjnym Rojęczyn–Leszno (odboczki Rydzyna, Pawłowice, Leszno) oraz odboczka Poniec”, w której określono granice obszaru wywołującego skutki prawne, w tym ograniczenia bezterminowe i czasowe. Jednocześnie należy podkreślić, że znaczna część stref planistycznych, przez którą przebiega wskazana infrastruktura gazowa wraz z przypisanymi jej strefami kontrolowanymi i ograniczeniami, znajduje się w granicach obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne na tych obszarach stanowią kontynuację dotychczasowych zasad zagospodarowania określonych w lokalnych aktach planowania przestrzennego i nie kreują nowego, oderwanego od stanu prawnego przeznaczenia terenów, lecz porządkują kierunki zagospodarowania gminy, obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych oraz infrastrukturalnych ograniczeń terenowych. Oznacza to, że przyjęcie określonych stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, nie jest pominięciem uwarunkowań wynikających z przebiegu sieci gazowej wysokiego ciśnienia, lecz jako odzwierciedlenie stanu planistycznego już ukształtowanego w obowiązujących planach miejscowych, które pozostają podstawowym instrumentem szczegółowego regulowania sposobu zagospodarowania terenów. W tym kontekście plan ogólny nie przesądza o dopuszczalności realizacji konkretnych obiektów budowlanych w każdej części obszaru objętego daną strefą planistyczną, lecz wyznacza ramy, które na dalszych etapach muszą być uszczegóławiane z poszanowaniem wszystkich ograniczeń



wynikających z przepisów odrębnych i uwarunkowań infrastrukturalnych. Z tego względu obecność stref planistycznych obejmujących tereny położone w sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia nie narusza sama przez się wymogów bezpieczeństwa ani obowiązujących regulacji technicznych, ponieważ realizacja zagospodarowania na tych terenach i tak podlegać będzie każdorazowo ocenie zgodności z przepisami dotyczącymi stref kontrolowanych, warunkami technicznymi oraz właściwymi uzgodnieniami branżowymi. Plan ogólny respektuje zatem zarówno potrzebę kontynuacji istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta, jak i konieczność uwzględnienia ograniczeń związanych z infrastrukturą przesyłową gazu. W przypadku pozostałych gazociągów, w szczególności sieci dystrybucyjnej, obowiązują przepisy odrębne. Ich przebieg uwzględniono w katalogu stref planistycznych i pozostałych ustaleniach projektu planu ogólnego. Weryfikacja lokalizacji sieci nie wykazała sprzeczności przyjętych rozwiązań projektowych z przepisami prawa powszechnie obowiązującego w zakresie funkcjonowania i ochrony tych urządzeń infrastrukturalnych.

Poza jednoznacznie wyznaczonymi w planie ogólnym Miasta Leszno strefami infrastruktury technicznej (SI), tereny infrastruktury technicznej mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m<sup>2</sup>.

Planowane obiekty infrastruktury transportowej w gminie możliwe są do realizacji w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiające przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację).

Wśród istotnych wyzwań realizacji ustaleń planu ogólnego Miasta Leszno będzie kontynuacja realizacji zintegrowanego węzła przesiadkowego w sąsiedztwie dworca kolejowego i dworca autobusowego, jak również integracja wschodniej i zachodniej części miasta, przedzielonego torami kolejowymi, co ma zostać wzmocnione poprzez możliwą w przyszłości realizację kładek lub tuneli.

Obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące w szczególności placówki oświaty, opieki zdrowotnej, kultury, administracji oraz obiekty sportu i rekreacji, stanowią kluczowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, wpływając na jakość życia mieszkańców, dostępność usług publicznych oraz kształtowanie lokalnej tożsamości. Jednym z ważniejszych obiektów tego typu jest Stadion im. Alfreda Smoczyka, pełniący funkcję ponadlokalnego centrum sportu i rekreacji, a jednocześnie istotny punkt orientacyjny w przestrzeni Leszno. Stadion jako główny obiekt żużlowy, odgrywa znaczącą rolę w strukturze przestrzennej poprzez koncentrację funkcji sportowych, rekreacyjnych i wydarzeń masowych, a jego lokalizacja i skala wpływają na sposób zagospodarowania terenów sąsiednich oraz układ komunikacyjny, który uwzględniono w planie ogólnym Miasta Leszno. Funkcjonowanie stadionu wzmocnia wizerunek Leszno jako miasta sportu, sprzyja integracji społecznej



oraz generuje oddziaływania społeczno-gospodarcze, istotne z punktu widzenia reguł planowania miasta.

## **5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

W „Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego” przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 roku miasto Leszno objęto obszarem krajobrazu priorytetowego „Leszno” w strefach funkcjonalno-przestrzennych A,B, C i D.

*Ww. uwarunkowanie wynikające z postanowień „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego” uwzględniono poprzez wyznaczenie adekwatnych stref planistycznych oraz określenie standardów urbanistycznych biorąc pod uwagę walory krajobrazowe, w tym przyrodnicze, kulturowe i estetyczno-widokowe, zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazu, a także rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego oraz zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego.*

## **6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

W planie ogólnym Miasta Leszno uwzględniono wytyczne określone w „Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla miasta Leszno” i zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska realizujące potrzebę:

- zapewniania kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych przewidujących możliwość realizacji zabudowy w powiązaniu z terenami już zainwestowanymi, a także poprzez wyznaczenie stref infrastruktury (SI) na potrzeby funkcjonowania i realizacji strategicznych dla miasta inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- uwzględniania konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej poprzez racjonalne wyznaczenie stref gospodarczych (SG), na terenach, gdzie produkcja przemysłowa już występuje lub nie zachodzi prawdopodobieństwo wystąpienia zanieczyszczeń wód, gleby i ziemi;
- zapewniania ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych poprzez zapewnienie właściwych realizacji pomiędzy terenami przewidzianymi pod zainwestowanie,



a terenami otwartymi, a także poprzez ustalenie odpowiednich standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref w zakresie maksymalnej wysokości, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

- uwzględniania potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom, poprzez odpowiednie, uwzględniające rzeźbę terenu lokowanie stref przeznaczonych pod zainwestowanie (na terenie miasta Leszna nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy);
- uwzględniania innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez zapewnienie właściwych relacji pomiędzy strefami funkcjonalnymi o różnych profilach.

*Przyjęte w planie ogólnym Miasta Leszna rozwiązania w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego wyznaczonych stref planistycznych oraz ustalonych standardów urbanistycznych tworzą warunki pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o ustalenia planu ogólnego Miasta Leszna.*

## VII. PRZEBIEG PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ

W odniesieniu do ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura prac planistycznych projektu planu ogólnego Miasta Leszna przebiegała w sposób następujący:

- Rada Miejska Leszna podjęła uchwałę Nr LXXIV/972/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Leszna;
- 29 maja 2024 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Miasta Leszna określając termin od 29 maja 2024 r. do 5 lipca 2024 r. na zbieranie wniosków w postaci papierowej i elektronicznej;
- 9 lipca 2024 r. zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Miasta Leszna instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, a także wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- sporządzono projekt planu ogólnego Miasta Leszna wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;



- 9 maja 2025 r. ogłoszono o przeprowadzeniu prekonsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Miasta Leszna w terminie od 19 maja 2025 r. do 13 czerwca 2025 r., w ramach których zorganizowano:
  - etap I: 19 maja 2025 r. – dwa spotkania otwarte (z pracownikami Urzędu Miasta Leszna oraz Radnymi Rady Miejskiej Leszna),
  - etap II:
    - 19 maja 2025 r. – spotkanie z mieszkańcami,
    - 23 maja 2025 r. – spotkanie z mieszkańcami,
  - etap III: od 26 maja 2025 r. do 6 czerwca 2025 r. – punkt konsultacyjny (Urząd Miasta Leszna, Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa Al. Jana Pawła II 21. Pok. 20),
  - etap IV: od 26 maja 2025 r. do 2 czerwca 2025 r. – punkt konsultacyjny (Urząd Miasta Leszna, ul. Kazimierza Karasia 15, pok.11),
  - etap V: od 19 maja 2025 r. o 13 czerwca 2025 r. – zbieranie opinii;
- w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z prekonsultacji społecznych;
- projekt planu ogólnego Miasta Leszna wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko poddawany opiniowaniu i uzgadnianiu został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Leszna;
- 21 października 2025 r. projekt planu ogólnego Miasta Leszna został skierowany do zaopiniowania i uzgodnień;
- 16 lutego 2026 r. projekt planu ogólnego Miasta Leszna został ponownie skierowany do zaopiniowania i uzgodnień;
- projekt planu ogólnego Miasta Leszna wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków przekazywany do konsultacji społecznych został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Leszna;
- 8 kwietnia 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Miasta Leszna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
  - w dniach od 8 kwietnia 2026 r. do 11 maja 2026 r. zbierano uwagi,
  - w dniach 20 kwietnia 2026 r. i 28 kwietnia 2026 r. zorganizowano spotkania otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego,
  - w dniach 20 kwietnia 2026 r. i 28 kwietnia 2026 r. przeprowadzone zostały dyżury projektanta,
  - w dniach 21 kwietnia 2026 r. i 29 kwietnia 2025 r. prowadzono punkt konsultacyjny;
- w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego Miasta Leszna wpłynęła 5 uwag;



- przygotowano raport z konsultacji społecznych, zawierający m. in. wykaz uwag wraz z uzasadnieniem propozycji ich rozpatrzenia;
- zakres wprowadzonych zmian nie naruszał interesu osób trzecich ani przedmiotu działalności instytucji i organów uzgadniających, w związku z czym nie wymagane było ponowienie procedury planistycznej;
- projekt planu ogólnego Miasta Leszno wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, wykazem wniosków oraz raportem z konsultacji społecznych przedkładany na sesję Rady Miejskiej Leszno został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Leszno;
- następnie projekt planu ogólnego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszno.

## VIII. ŹRÓDŁA DANYCH

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna: danych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych oraz danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem Nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Podstawę do wyznaczenia granicy planu ogólnego Miasta Leszno stanowią:

- 1) granice działek ewidencyjnych pochodzące z bazy danych EGiB, z dnia 7 listopada 2024 r. – zgodnie z Licencją nr GD.6642.520.2024\_3063\_P. granice miasta nie uległy zmianie i pozostają aktualne na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.
- 2) dane dotyczące terenów zamkniętych, ustalono na podstawie decyzji MON publikowanych na stronie:  
<https://www.dz.urz.mon.gov.pl/szukaj/?phrase=teren%C3%B3w%20zamkni%C4%99tych%20w%20re>.

Geometria obiektów przestrzennych, stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b pkt 3, aktualnych na dzień rozpoczęcia opiniowania i uzgadniania pochodzi z poniższych źródeł.

- 1) Dane dotyczące form ochrony przyrody oraz ich otuliny pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (<http://sdi.gdos.gov.pl/wfs>)



- 2) Dane dotyczące terenów górniczych, obszarów górniczych i złóż kopalin (ujawnione na obszarze sąsiedniej gminy na zał. graf do uwarunkowań) pozyskano z bazy Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS (<https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>)
- 3) Dane dotyczące zabytków objętych formami ochrony lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej pozyskano z zasobów Narodowego Instytutu Dziedzictwa (<http://nid.pl/zasoby/>).

Prezydent Miasta Leszna

**Grzegorz Rusiecki**

