



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 31 grudnia 2025 r.

Poz. 9974

UCHWAŁA NR XVII/320/2025 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie: uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej 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) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr VII/111/2024 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie: wyrażenia zgodny na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia zgodne są z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” (Uchwała Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r.), uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie zwany dalej „planem”.

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic: Kurkowej, Jesionowej i Osieckiej w Lesznie, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna”, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku, wiaty lub wolnostojących instalacji fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenu.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL.

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

- 1) lokalizację budynków lub wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie:
 - a) części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - c) kondygnacji podziemnych;
- 2) krycie dachów nowych budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 30° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą płaską na rąbek stojący;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę lub nadbudowę budynków o parametrach lub funkcjach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę w głąb działki budowlanej istniejących budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - d) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu ich użytkowania, zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - e) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - f) korekty granic istniejących działek budowlanych, służące poprawie ich warunków zagospodarowania,
 - g) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych,
 - b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - 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 komponowaną wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
 - b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) 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;
- 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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na terenie oznaczonym KDL ustala się:

- 1) spójny charakter zagospodarowania pasa drogowego, w zakresie nawierzchni i oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią komponowaną;

- 3) lokalizację szpaleru drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, wyłącznie jako parkingów, na których każde 4 stanowiska postojowe przedzielone są nie mniej niż 10 m² powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanej drzewami liściastymi o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 8. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) wiat,
 - c) stacji paliw lub myjni samochodowej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, a w przypadku lokalizacji stacji paliw, nie mniejszy niż 5%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%, przy czym dla jednego budynku nie większy niż 300 m²;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m,
 - b) dla budynków usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych przy czym nie więcej niż 12 m,
 - c) dla wiat – nie więcej niż 9 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z dopuszczeniem dla parterowych budynków usługowych do 12°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem.

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 2MW-U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) stanowisk postojowych naziemnych, wyłącznie jako parkingów, na których każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest drzewami;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%, przy czym dla jednego budynku nie większy niż 300 m²;
- 5) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°;
- 9) dostęp do terenu KDL lub do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 3MW-U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;
- 2) lokalizację usług w elewacjach zlokalizowanych od strony drogi publicznej (ul. Kurkowej) parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) szerokość elewacji innych niż parterowe budynku lub ich części, nie większą niż 22 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%, przy czym dla jednego budynku nie większy niż 350 m²;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,
 - b) dla budynków usługowych – do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z dopuszczeniem dla parterowych budynków usługowych do 12°;
- 10) dostęp do terenu KDL lub do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogę klasy lokalnej;
- 3) lokalizację jezdni i obustronnych chodników;
- 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji stanowisk postojowych,
 - b) zamiany chodnika po jednej stronie drogi na drogę dla pieszych i rowerów;
- 5) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.

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

2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 28 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 85° do 95°.

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

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

- 2) w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, zlokalizowanego poza granicami planu, ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - inwestycji celu publicznego,
 - przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
 - stacji paliw, o której mowa w § 8 pkt 2 lit. c, wyłącznie jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni, blacharni lub warsztatów samochodowych, z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. c,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) działalności polegającej na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez ul. Osiecką (drogę wojewódzką), zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, z uwzględnieniem pkt 4,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b;
- 3) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;
- 4) dla terenu 3MW-U dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych dla samochodów, o których mowa w pkt 2, na terenie KDL;
- 5) zapewnienie co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
- 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 7) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 2-5.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5;

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

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

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna
(-) Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/320/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 18 grudnia 2025 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/320/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 18 grudnia 2025 r.

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Łeszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVII/320/2025
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne utworzone dla planu.