

PREZYDENT MIASTA LESZNA

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LESZNA**

- TEKST JEDNOLITY -

**Załącznik nr 2 do
UCHWAŁY
NR XXXVIII/462/2009
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 30 grudnia 2009 roku**

LESZNO, 2009 r.

Spis treści:

Wybrane cele rozwoju określone w Strategii Rozwoju Miasta:

UWARUNKOWANIA:

- I. Ochrona środowiska i ochrona przyrody
- II. Ochrona i kształtowanie wartości kulturowych
- III. Uwarunkowania demograficzne
- IV. Uwarunkowania wynikające z roli miasta w otoczeniu
- V. Uwarunkowania planistyczne
- VI. Potrzeby terenowe dla podstawowych funkcji miasta
- VII. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania miasta

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna
2. Ochrona środowiska
3. Ochrona dziedzictwa kulturowego
4. System transportowy
5. Gospodarka terenami
6. Obszary przewidziane do objęcia działaniami kompleksowymi
7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
8. Tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 r.
10. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą nr XIX/215/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r.
11. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r.
12. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r.
13. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r.
14. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r.

Niżej prezentowany zbiór uwarunkowań stanowi podsumowanie analiz wykonanych w toku prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna. Analizy te obejmowały następujące zagadnienia:

- przestrzenne konsekwencje celów rozwoju określonych w Strategii rozwoju Leszna,
- ochronę i kształtowanie środowiska przyrodniczego,
- ochronę i możliwości wykorzystania wartości kulturowych,
- procesy demograficzne,
- sytuację na rynku pracy i zmiany struktury miejsc pracy,
- rozwój subregionu leszczyńskiego oraz relacje między miastem a subregionem,
- sposób zabudowy i zagospodarowania miasta oraz zmiany wprowadzone planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego z 1993 r. (i zmianami tego planu),
- strukturę użytkowania terenów,
- sytuację finansową miasta i możliwości inwestowania ze środków budżetowych.

Uwarunkowania wraz z przyjętymi ze Strategii celami rozwoju Leszna stanowią podstawę do określenia kierunków polityki przestrzennej. Jednocześnie zakreślają ramy, w jakich zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być dokonane.

Wybrane cele rozwoju określone w Strategii Rozwoju Miasta, mające ścisły związek z kierunkami polityki przestrzennej oraz sposoby ich realizacji przyjęte w Studium

1. Uporządkowanie i zwiększenie przepustowości układu komunikacyjnego
 - budowa obwodnicy miasta, modernizacja trasy W-Z w centrum, budowa przejazdów i przejść pieszych bezkolizyjnych przez tereny kolejowe.
2. Ograniczenie rolniczej funkcji miasta na rzecz rozwoju innych funkcji:
 - zwiększenie ilości terenów rolnych przeznaczanych na cele nierolnicze, przede wszystkim dla działalności sprzyjającej rozwojowi miasta, do których zalicza się edukację na poziomie wyższym i półwyższym, przemysł wysokich technologii, turystykę.
3. Ochrona stanu środowiska w rejonie eksploatacji kruszywa, ujęć wody, obszarach uznanych za chronione ze względów przyrodniczych:
 - wyraźne sformułowanie zakazu lokalizacji obiektów kubaturowych i zakaz wykorzystania terenów na inne cele niż służące ochronie tych stref i obszarów.
4. Ochrona powietrza przez likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń i tworzenie alternatywnych metod zaopatrzenia w ciepło:
 - zwiększanie udziału gazu do celów grzewczych oraz poprzez wykorzystanie istniejącej kotłowni Zatorze
5. Poprawa warunków zamieszkiwania w obszarach peryferyjnych:
 - gazyfikacja, całkowite zwodociagowanie i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni poprzez sieć kanalizacji miejskiej,
6. Rewaloryzacja śródmieścia:
 - wskazanie tego obszaru do objęcia planem miejscowym i jako obszaru do objęcia programem rehabilitacji prowadzonej w sposób kompleksowy.
7. Tworzenie szans dla rozwoju nauki, szkolnictwa wyższego, turystyki i rekreacji:
 - wskazanie terenów najbardziej korzystnych dla rozwoju tych dziedzin.

Jedynym nie uwzględnionym celem strategii jest zwiększenie powierzchni pod działalność produkcyjną. Nie znajduje to obiektywnego uzasadnienia, ponieważ tereny przemysłowe są obecnie bardzo ekstensywnie wykorzystywane, natomiast usuwanie obiektów uciążliwych z obszaru śródmiejskiego będzie bardzo powolne (i może dotyczyć niewielkiej ich liczby), zaś przewidywany przyrost nowych miejsc pracy będzie przede wszystkim miał miejsce w usługach (głównie komercyjnych), a nie w produkcji przemysłowej. W razie jednak pojawienia się w najbliższym czasie realnego popytu na takie tereny istnieje możliwość ich wyznaczenia w północnej części miasta przy linii kolejowej, po jej stronie zachodniej.

UWARUNKOWANIA

I. Ochrona środowiska i ochrona przyrody

1. Uwarunkowania wynikające z przepisów prawnych.

- 1.1. Lasy o powierzchni około 233 ha, należące do kategorii lasów ochronnych (zmiana przeznaczenia i zdjęcie statusu ochronnego wymaga zgody właściwego Ministra).
- 1.2. Pomniki przyrody (według rysunku Studium).
- 1.3. Struktura wodonośna sandru leszczyńskiego, a za tym:
 - 1.3.1. Ochrona ujęć wody: Zaborowo, Karczma Borowa, WSzZ.
Granice stref ochrony określono na rysunku Studium.
- 1.4. Ochrona przed zanieczyszczeniami i uzyskanie I klasy czystości wód Rowu Henrykowskiego i Rowu Strzyżewickiego.
- 1.5. Tereny objęte granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu (tereny leśne we wschodniej części miasta) na których wyklucza się zabudowę kubaturową, również obiektów rekreacyjnych i turystycznych.
- 1.6. Przewidziane do rekultywacji złoża kruszyw naturalnych „Zaborowo I”, z przeznaczeniem wyrobiska na zbiornik wodny, z utrzymaniem czystości wody wymaganej dla wód pitnych.

2. Uwarunkowania zależne w całości lub w części od władz miasta

- 2.1. Kompleksy gleb klas IV-II, łącznie około 580 ha, położone głównie w części północnej (Gronowo) i w części zachodniej miasta. Zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania zgody Wojewody lub właściwego Ministra.
- 2.2. Wysoka zieleń przyuliczna.
- 2.3. Zabytkowa aleja zadrzewiona wzdłuż ulicy 21 Października.
- 2.4. Zieleń łąkowa w południowo-zachodniej części miasta.
- 2.5. Pola irygacyjne oczyszczalni ścieków do rekultywacji (zagospodarowanie i wykorzystanie wymaga uzyskania zgody właściwego Inspektora Sanitarnego)

II. Ochrona i kształtowanie wartości kulturowych

1. Uwarunkowania wynikające z przepisów prawnych

- 1.1. Obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków.
- 1.2. Stanowiska archeologiczne.

2. Uwarunkowania zależne w całości lub w części od decyzji właściwego organu konserwatorskiego

- 2.1. Tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej. Ochronie podlegają:
 - układ przestrzenny ulic i placów,
 - istniejąca zabudowa,
 - tereny zieleni (parki, cmentarze)
- 2.2. Strefa ochrony ekspozycji (ochrona przed zabudową istniejących osi widokowych na kościoły: Świętego Krzyża, Świętego Mikołaja, Świętego Jana Chrzciciela oraz na Ratusz)

III. Uwarunkowania demograficzne

Analiza zmian w tempie i źródłach przyrostu ludności (przyrost naturalny, saldo migracji, zmiany struktury wieku, zmiany w liczbie i strukturze gospodarstw domowych) pozwala na szacowanie na 2015 r. liczby ludności miasta w granicach 70,0 - 72,0 tys. osób i liczby gospodarstw domowych w granicach 23,5 - 24,0 tys. Jest to tzw. wielkość bezpieczna

(uwzględniająca 5% błędu) przyjęta dla określenia przede wszystkim potrzeb terenowych wywołanych zapotrzebowaniem na nowe mieszkania, nowe miejsca pracy, miejsca dla lokalizacji obiektów usług publicznych.

IV. Uwarunkowania wynikające z roli miasta w otoczeniu

Niezależnie od zmian formalnych na mapie administracyjnej kraju miasto jest i będzie stolicą wyraźnie ukształtowanego subregionu, którego granice określono w analizach do Studium, biorąc pod uwagę przede wszystkim:

- zasięg intensywnych dojazdów do pracy, szkół ponadpodstawowych, usług,
- zasięg bazy migracyjnej miasta,
- zasięgi oddziaływania i potencjalnie możliwości rozwoju bliskich ośrodków konkurencyjnych (Gostyń, Kościan, Rawicz),
- rzeczywistą dostępność komunikacyjną (uwzględniono możliwość znacznego ograniczenia kolejowych przewozów pasażerskich tzw. regionalnych w przypadku, gdyby samorządy nie zdecydowały się na ich współfinansowanie),
- tradycje dawnego powiatu leszczyńskiego (sprzed reformy administracyjnej 1975 r.) oraz tradycje województwa leszczyńskiego i związki powstałe w tym obszarze po 1975 roku.

Tak wyznaczona strefa subregionu leszczyńskiego, obejmuje:

- miasto Leszno oraz gminy powiatu leszczyńskiego,
- gminy powiatów: Gostyń, Rawicz, Góra ,
- miasto i gmina Śmigiel,
- miasto i gmina Krzywiń,
- miasto i gmina Wschowa.

Liczba mieszkańców w 1997 r. - około 345,0 tys. Szacunkowa liczba mieszkańców w latach 2010-2015 - około 400,0 tys. Miasta w tym obszarze rozmieszczone są w miarę równomiernie, choć większość z nich to ośrodki małe i bardzo małe (poniżej 5,0 tys. mieszkańców). Pozycja Leszna jako ośrodka centralnego jest wyraźnie dominująca, przyjmuje się też, że taka pozostanie. Oznacza to m.in.:

- a) konieczność znajdowania w Lesznie miejsca dla szybko rozwijających się usług ponadlokalnych, publicznych i komercyjnych,
- b) konieczność uwzględniania nacisku z zewnątrz na rynek pracy (częściowo we wspomnianych usługach, częściowo jednak w produkcji przemysłowej i budownictwie),
- c) konieczność znajdowania terenów dla szkolnictwa wyższego i obiektów nauki (łączonej z wytwórczością high technology) – ten element uznaje się za szczególnie ważny biorąc pod uwagę tradycje Leszna, obecne tendencje, aspiracje, z drugiej zaś strony uznając szeroko rozumianą edukację za podstawowy czynnik warunkujący rozwój miasta.

Ponadto turystyczno-rekreacyjne zagospodarowanie subregionu leszczyńskiego skłania do traktowania samego Leszna jako centralnego punktu, który powinien skupiać znaczną część stałej bazy turystyki i rekreacji (hotele, obiekty sportowe, rozrywkowe itp.).

V. Uwarunkowania planistyczne wynikające z ustaleń obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i jego dotychczasowych zmian

Uwzględniono tylko te ustalenia w/w planu, które kwestionuje się w Studium, jako nieuzasadnione.

	Plan	Studium
1	Trasa W-Z w granicach ścisłego centrum – jednoprzestrzenna, 14 m w liniach rozgraniczających	Jezdnia dwuprzestrzenna (wymaga wyburzenia części południowej pierzei ul. Żwirki i Wigury)

2	Trasa Poznań-Wrocław – utrzymanie w granicach miasta z modernizacją odcinka północnego od ulicy Fabrycznej do granicy miasta (z jednoprzestrzennej na dwuprzestrzenną)	Dwuprzestrzenne bliskie obejście obszaru zurbanizowanego z zapewnieniem łatwej dostępności z miasta do terenów leśnych
3	<p>Zmiany przeznaczenia terenów: (oznaczenia jak w tekście i rysunku planu z 93 r.)</p> <p>E 5, F 1 zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</p> <p>H 13 uprawy rolne bez prawa zabudowy</p> <p>K zabudowa zwarta mieszkaniowa bez wyodrębnionego centrum (lub centrów)</p> <p>A 4 Dworzec PKS do adaptacji i ew. rozbudowy</p> <p>H 9, H 10 nowa zabudowa zagrodowa i adaptacja istniejącej</p> <p>B 7 mieszkalnictwo jednorodzinne, przemysł nieuciążliwy (adaptacja i uzupełnienia)</p> <p>B 1 przemysł, sport, zieleń (adaptacja i uzupełnienia)</p> <p>C 2 przemysł</p> <p>H 3 przemysł, usługi rzemiosła</p> <p>H 1 rolnictwo (ochrona)</p> <p>M 15 rolnictwo (ochrona, zakaz zabudowy)</p>	<p>Zabudowa wielorodzinna tylko przy ul. Mickiewicza (kontynuacja), pozostały teren dla obiektów szkół wyższych i nauki łączonej z produkcją wysokich technologii, rozrywki, kultury, handlu (zabudowa niska z dużym udziałem terenów zielonych, ogólnie dostępnych)</p> <p>Sukcesywne udostępnianie terenów rolnych dla funkcji wymienionych wyżej</p> <p>Zabudowa zwarta mieszkaniowo – usługowa z centrum lokalnym (plac lub pierzeje krzyżujących się ulic o wyraźnie dobrej dostępności)</p> <p>Przesunięcie częściowo na północ, a częściowo lokalizacja dworca w parterze obiektu handlowo – usługowego o wysokości 18-20 m, wybudowanie przejścia łączącego z Dworcem PKP (pod- lub nadziemnego)</p> <p>Zabudowa średniointensywna jednorodzinna z dopuszczeniem zagrodowej</p> <p>Przemysł – tylko adaptacja</p> <p>Sport, kultura, zieleń</p> <p>Handel wielkopowierzchniowy, Handel hurtowy i detaliczny</p> <p>Usługi rzemiosła</p> <p>Handel hurtowy, rzemiosło, mieszkalnictwo</p> <p>Obiekty turystyki, rekreacji, sportu ogólnodostępnego (w części obszaru)</p>

VI. Potrzeby terenowe dla podstawowych funkcji miasta

- mieszkalnictwo,
- miejsca pracy w przemyśle i budownictwie,
- edukacja na poziomie wyższym i nauka związana z produkcją,
- turystyka i rekreacja.

1. Mieszkania

Dla nowych gospodarstw domowych – około 3,5 tys. mieszkań, konieczne ubytki – około 1,0 tys. mieszkań (tj. około 20% mieszkań wybudowanych przed 1945 r.).

Łączne zapotrzebowanie – około 4,5 tys. mieszkań.

Możliwości budowania mierzone popytem na nowe mieszkania oraz ew. nakładami z budżetu miasta (domy komunalne) – około 200 mieszkań rocznie w latach 2000 – 2005 i około 300 w latach 2005 – 2015. tj. około 4,0 tys. mieszkań do 2015 r.

Potrzebne tereny (licząc proporcje mieszkań w zabudowie wielo-i jednorodzinnej 1/1 i przyjmując odpowiednio 70 i 50 osób na 1 ha brutto) – około **250 ha**.

Rezerwa ustalona w planie ogólnym Leszna z 1993 r. (około 240 ha) jest wystarczająca pod warunkiem, że 72 ha przeznaczonych pod budownictwo zagrodowe przeznaczy się pod budownictwo jednorodzinne.

2. Przemysł, budownictwo

Ogólna wielkość powierzchni terenów przemysłowych i budownictwa szacujemy (na podstawie danych zawartych w Strategii Rozwoju Leszna i w planie ogólnym z 1993 r.) na około 300 ha. Liczba pracujących wynosi około 6,3 tys. w przemyśle i 1,4 w budownictwie. Jest to około 35% pracujących ogółem (bez pracujących w przedsiębiorstwach zatrudniających do 5 osób i osób fizycznych pracujących na własny rachunek). Przeciętne zatrudnienie wynosi około 26 osób na 1 ha terenów przemysłu i budownictwa. Za ekonomicznie racjonalne (biorąc pod uwagę zmiany w profilu przemysłu) przyjmuje się około 40 osób na 1 ha. Możliwy przyrost zatrudnienia w obu tych działach nie będzie wyższy niż 2,3 tys. osób. Potrzeby terenowe wynoszą więc około 250 ha. Przyrost około 60 ha zgodnie z planem ogólnym z 1993 r. nowych terenów przemysłowych, przy założeniu jednoczesnego uzupełnienia zabudową przemysłową terenów obecnie zaliczanych do przemysłowych, wydaje się uzasadniony tylko w przypadku szybko postępującej peryferyzacji przemysłu poza obszar śródmieścia. proces ten będzie jednak bardzo powolny.

Dlatego należy utrzymać dotychczasową wielkość terenów pod obiekty przemysłowe i bazy budowlane, sugerując przyszłym inwestorom pozyskiwanie terenów przemysłowych ekstensywnie wykorzystywanych, położonych jednocześnie poza strefą śródmiejską. Możliwe jest w przypadku wyraźnie określonych potrzeb przeznaczenie na te cele również terenu położonego w zachodniej części miasta.

3. Usługi komercyjne ponadlokalne

Pod te funkcje przeznacza się około 150 ha w południowo-zachodniej części miasta (jednostki M 5 i M 15 według oznaczeń w planie ogólnym z 1993 r.).

4. Usługi publiczne ponadlokalne

- nie wywołują istotnych potrzeb terenowych.

5. Usługi publiczne lokalne

- tereny pod te funkcje wliczone są w tereny mieszkaniowe.

6. Nauka i szkolnictwo wyższe

Powierzchnie terenu pod naukę i szkolnictwo wyższe w połączeniu z produkcją wysokich technologii szacuje się na 80 – 100 ha (przy założeniu, że powierzchnia zieleni zajmie co najmniej 50% całego terenu, a wysokość obiektów nie przekroczy 10 m).

Razem powierzchnia terenów do urbanizacji – około 500 ha.

7. Tereny dyspozycyjne:

- 1) rezerwa pod zabudowę mieszkaniową – około 300 ha,
- 2) tereny rolne do urbanizacji w pierwszej kolejności: Antoniny i otoczenie, oraz tereny przy ulicy Dożynkowej,
- 3) tereny rolne do urbanizacji w drugiej kolejności: tereny na południe od ulicy Dożynkowej.
- 4) tereny rekultywowane dawnych poletek irygacyjnych (pod warunkiem pozytywnej opinii właściwego Inspektora Sanitarnego).

VII. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania miasta

1. Kolizyjna, o trwałym charakterze bariera w postaci terenów kolejowych (w tym tory szlakowe) i związanych z nimi terenów i obiektów przemysłowych, magazynowych, magazynowych między „starą” wschodnią częścią miasta a „nową” zachodnią częścią, w zasadzie mieszkaniową. Konieczna jest budowa co najmniej dwóch przejść bezkolizyjnych drogowych oraz bezkolizyjnych przejść pieszych.
2. W starej części miasta, w tym w obszarze śródmiejskim, duża ilość obiektów przemysłowych, magazynowych itp. generujących bardzo uciążliwy ruch ciężkiego transportu samochodowego.
3. W części „starej” w strefie śródmiejskiej duża ilość zdekapitalizowanej zabudowy poza przejezami ulicznymi (obiekty o mieszanym przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym, oficyny przekształcone na potrzeby handlu i rzemiosła, zabudowane podwórka). W rezultacie tereny o dużej potencjalnie wartości rynkowej, mogące dawać duże korzyści ekonomiczne właścicielom i miastu, pozostają nieefektywnie wykorzystane.

Uwarunkowania wymienione w pkt. 2 i 3 uzasadniają konieczność podjęcia kompleksowej sanacji urbanistycznej centrum miasta, w wybranych kwartałach, a następnie całej strefy śródmiejskiej.

4. Należy się liczyć z przekształceniami strukturalnymi w PKP i szybkim zbywaniem terenów nie służących bezpośrednio celom transportowym i infrastrukturze kolejowej. Z uwagi na centralne położenie terenów kolejowych w mieście celowe jest opracowanie koncepcji ich ewentualnego wykorzystania na inne cele (niezależnie od tego, kto stanie się ich właścicielem, również jeżeli PKP traktować będą te tereny jako tzw. apart).

5. Część zachodnia miasta nie posiada żadnego centrum usługowego koncentrującego część handlu, usług komercyjnych, usług administracji publicznej i innych usług publicznych. Plan ogólny miasta z 1993 r. nie wskazuje żadnego miejsca na takie centrum. Poszukiwanie miejsca jest więc konieczne, mimo trudności jakie stwarza sposób zabudowy zachodniej części miasta.
6. Wyraźnie kolizyjny jest układ drogowo - uliczny (drogi krajowa i wojewódzkie przecinające się w centrum miasta). Wymaga to przeniesienia poza zwartą zabudowę miejską przynajmniej jednej z tych dróg. Lokalizacja obwodnicy północ-południe przy wschodniej granicy miasta, mimo problemów z obejściem terenów szpitalnych i przejściem przez tereny leśne, jest rozwiązaniem korzystniejszym niż wariant przebiegu obwodnicy poza terenami leśnymi, tzw. daleki. Poprawę warunków ruchowych na trasie W-Z daje się osiągnąć przez budowę na odcinku śródmiejskim ulicy dwuprzestrzennej, dzielonej pasem zieleni.
7. Zabudowa miasta ma charakter zwarty, o prawidłowej (nie nadmiernej) koncentracji. Daje się jednak zauważyć tendencje do jej rozpraszania na terenach wyraźnie peryferyjnych, przy pozostawieniu dużych niezabudowanych kompleksów rolnych w środku miasta, na styku ze zwartą zabudową śródmieścia. Taka dekoncentracja i peryferyzacja zabudowy mieszkaniowej jest w rezultacie bardzo kosztowna (koszty skomunikowania i uzbrojenia terenów), a obecnie niczym nie uzasadniona.

W związku z tym ustalenia studium orientowane są na utrzymanie zwartości zabudowy przy jednoczesnym jej porządkowaniu i lokalizacji obiektów i urządzeń terenochłonnych poza strefą śródmiejską.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta podporządkowane są rozwiązywaniu problemów bieżących i tworzeniu warunków sprzyjających rozwojowi miasta w przyszłości.

Do problemów bieżących należą:

- a) porządkowanie systemu transportowego miasta, w tym ograniczenie ruchu tranzytowego,
- b) porządkowanie zabudowy obszaru śródmiejskiego,
- c) integracja części wschodniej i części zachodniej miasta, rozdzielonych barierą terenów kolejowych i przemysłowych,
- d) zaczynająca się pojawiać nadmierna dekoncentracja zabudowy, przede wszystkim mieszkaniowej,
- e) wzbogacenie terenów mieszkaniowych odseparowanych od śródmieścia o własne zespoły usługowe oraz podstawowe elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- f) wykorzystanie na cele nierolnicze terenów użytkowanych rolniczo (lub tylko formalnie rolniczych).

Tworzenie warunków przyszłego rozwoju to przede wszystkim:

- a) określenie rejonów lokalizacji:
 - obiektów i urządzeń nauki związanej z przemysłami wysokiej technologii,
 - obiektów i urządzeń służących edukacji na poziomie wyższym,
 - obiektów turystyki,

- wielkoprzestrzennego handlu,
- b) propozycje rozwiązań przestrzennych ułatwiających pełnienie przez miasto roli centrum usług, miejsc pracy i miejsc nauki dla mieszkańców subregionu leszczyńskiego,

Uwzględnione w Studium bieżące problemy i kierunki przyszłego rozwoju miasta są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, co znalazło potwierdzenie w badaniach ankietowych przeprowadzonych w maju 1999 r.¹

1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

W celu umożliwienia prowadzenia polityki przestrzennej miasta wyznacza się następujące strefy funkcjonalne o określonym, dominującym przeznaczeniu:

1.1. Strefa I - Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulicznych (ulic i placów). Obszar koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, hoteli, obiektów kultury, handlu, rozrywki.

Wykluczenia:

- wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej typu osiedlowego i ekstensywnej (jednorodzinnej na wydzielonych działkach),
- obiekty produkcyjne, handlu hurtowego, baz, składów magazynów, uciążliwego rzemiosła,
- niskie (do 2 kondygnacji) obiekty handlowe wielkopowierzchniowe,
- obiekty usług publicznych chronionych (szkoły, szpitale),
- inne obiekty wymagające dużych działek wolnych od zabudowy.

1.2. Strefa II - mieszkaniowo - usługowa, intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełniona terenami ogólnie dostępnej zieleni urządzonej.

Wykluczenia:

- obiekty produkcyjne, handlu hurtowego, baz, składów, magazynów, uciążliwego rzemiosła.

1.3. Strefa III - mieszkaniowo - usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do trzech kondygnacji) w zespołach. Dopuszcza się obiekty biurowe, handlowe, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej (np. domy rencistów), edukacji, sportu – również terenochłonne.

Wykluczenia: jak w strefie 2.

¹ Badania na próbie losowej mieszkańców powyżej 18 roku życia były przeprowadzone i opracowane na zlecenie Urzędu Miasta przez firmę Ankieter – Badania Rynkowe i Społeczne z Poznania.

- 1.4. **Strefa IV** – nauki, przede wszystkim obiekty edukacji na poziomie wyższym, obiekty nauki samodzielne i powiązane z produkcją wysokich technologii (techno-parki), zabudowa mieszkaniowa związana z nauką i edukacją oraz zabudowa mieszkaniowa powszechnie dostępna (obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej)
Dopuszcza się terenochłonne obiekty handlu, hotele, obiekty kultury, rekreacji, sportu.

Wykluczenia:

- inne obiekty niż wymienione powyżej.

Strefa powinna być zabudowywana średnio intensywnie z dużym udziałem w strefie zieleni urządzonej, ogólnie dostępnej.

- 1.5. **Strefa V** – turystyki i rekreacji o zasięgu ponadmiejskim, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej jednorodzinnej na dużych działkach (pow. 2500 m²).

Wykluczenia:

-wszelkie obiekty i urządzenia inne niż służące wyżej wymienionym celom (z wyjątkiem niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury inżynierskiej i transportowej).

- 1.6. **Strefa VI** – produkcyjno – usługowo – techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenochłonnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła.

Wykluczenia:

- obiekty mieszkalne (z wyjątkiem służących bezpośrednio obsłudze obiektów dopuszczonych w strefie),
- inne obiekty chronione (edukacji, zdrowia, opieki społecznej).

- 1.7. **Strefa VII** – czasowego użytkowania rolniczego, do sukcesywnego przekształcania na cele nierolnicze, nie określone w Studium.

- 1.8. **Strefa VIII** – trwałego użytkowania rolniczego (przez okres gwarantujący opłacalność produkcji rolnej z przeznaczeniem na rynek, to jest co najmniej 10 lat).

Uwaga:

- 1) Użyty w tym miejscu termin „wykluczenia” oznacza, że nie należy w danej strefie lokować nowych obiektów zaliczonych do kategorii wykluczonych oraz nie należy takich obiektów odtwarzać (na miejsce istniejących przeznaczonych do wymiany ze względów ekonomicznych lub technicznych). Mogą być budowane tylko obiekty o przeznaczeniu dopuszczonym.
- 2) Przyjmuje się wskaźniki intensywności brutto:
 - zabudowa intensywna: 2,0 i więcej (przy liczbie kondygnacji 4 i więcej),
 - średnio intensywna: 0,4 – 1,2,
 - ekstensywna: 0,2 – 0,4 (przy liczbie kondygnacji do 2).

Poza strefami funkcjonalnymi na rysunku Studium określono granice trwałych obiektów i obszarów o znaczeniu ogólnie – i ponadmiejskim lub o nieustalonym obecnie przeznaczeniu, oznaczonych symbolami:

- A - tereny specjalne,
- B - tereny i obiekty sportu,
- C - ochrony zdrowia,
- D - lotnisko sportowo – komunikacyjne,
- E - rekultywowane na cele urbanizacji tereny nieczynnych poletek irygacyjnych.

2. Ochrona środowiska

2.1. Obszary chronione, wyłączone z zabudowy

- ekosystemy leśne (las chroniony),
- ekosystemy wodne, łąkowe i bagienne,
- pomniki przyrody: dąb szypułkowy na Placu dr. Metziga oraz trzy lipy drobnolistne przy kościele Świętego Jana.

2.2. Inne zalecenia:

- wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy głównych szlakach komunikacyjnych i wokół terenów przemysłowych,
- rekultywacja i wprowadzenie zieleni (co najmniej niskiej) na terenach nieczynnych poletek irygacyjnych; ich wykorzystanie gospodarcze wymaga każdorazowo uzgodnienia z właściwym Inspektorem Sanitarnym,
- sukcesywne zmniejszanie liczby obiektów zaopatrywanych w ciepło ze źródeł opalanych paliwem stałym na rzecz zaopatrywanych z ciepłowni miejskiej lub opalanych gazem,
- ograniczenie w części wschodniej miasta zabudowy wysokiej i zabudowy o dużej intensywności (zalecane parametry: maksymalna intensywność – 0,6, maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35%, minimalna powierzchnia działki pokryta zielenią – 50%),
- objęcie ochroną prawną przez ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego terenów pomiędzy ulicami: Narutowicza, Mickiewicza, Aleją Słowackiego oraz uporządkowanie i ochrona zieleni na Placu Kościuszki i w Alei Słowackiego (podstawa prawna utworzenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego: art. 34 ustawy o ochronie przyrody, Dz. U. nr 114 z 1991 r. poz. 492, z późniejszymi zmianami). Pociąga to za sobą konieczność sporządzenia dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego

3.1. Obiekty poddane ochronie prawnej na podstawie obowiązujących przepisów wpisane do Rejestru Zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

3.2. Niezależnie od tych obiektów określa się strefy ochrony wartości kulturowych jako obszary do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych

- a) strefa ochrony historycznej struktury przestrzennej obejmującej całe śródmieście,
- b) strefa ochrony krajobrazu kulturowo-przyrodniczego, obejmująca:
 - część majątku Antoniny,
 - cmentarz przy ul. Kąkolewskiej,
 - zespół dworsko - parkowy Strzyżewice,
 - zespoły dworsko – folwarczne Zaborowo i Grzybowo,
 - kompleks terenów dawnego Zameczku (obszar Mini ZOO oraz tereny sportowe ze stadionem).
 - planty w obecnym ich przebiegu

4. System transportowy

Poprawa funkcjonowania i przygotowanie do przyszłych zadań układu podstawowego sieci drogowo-ulicznej miasta dokonana zostanie przede wszystkim przez:

- 4.1. Budowę obwodnicy klasy ekspresowej (S) na kierunku Poznań – Wrocław, z uwzględnieniem:
 - ochrony obiektów specjalnie chronionych (szpital i zabudowa mieszkaniowa), oraz stref ujęcia wody,
 - ochrony terenów leśnych (co wymaga pozostawienia stosunkowo szerokiego pasa tych terenów po zachodniej stronie projektowanej obwodnicy),
 - swobodnego dojścia z terenów miasta do terenów leśnych położonych poza obwodnicą, stanowiących miejskie tereny rekreacyjno – sportowe częstego użytkowania,
- 4.2. Modernizację trasy W-Z w centrum miasta (budowa ulicy dwuprzestrzennej w ciągu ulicy Jana Pawła II).
- 4.3. Budowę dwóch przejazdów bezkolizyjnych przez tory kolejowe (północny i południowy),
- 4.4. Budowę bezkolizyjnego (podziemnego) przejścia pomiędzy dworcem PKS a Dworcem PKP (tzw. przejście bezpośrednie),
- 4.5. Uporządkowanie układu ulic lokalnych na terenach peryferyjnych, przede wszystkim mieszkaniowych (np. Zatorze) poszerzanie, dobudowa chodników, ulepszenie nawierzchni,

5. Gospodarka terenami

5.1. Tereny pod obiekty i urządzenia służące przyszłemu rozwojowi miasta

Wyznacza się następujące tereny i obiekty pod urządzenia „prorozwojowe”:

5.1.1. Pod obiekty nauki połączonej z produkcją wysokich technologii i obiekty szkolnictwa wyższego:

- część terenów rolnych Antoniny,
- część terenów rolnych na wschód od ul. Konstytucji 3 Maja,
- część terenów rolnych na północ od projektowanej ulicy ograniczającej Antoniny od północy,
łącznie około 80 – 100 ha.

Na terenach tych uwzględnić należy również lokalizację wielkoprzestrzennego obiektu handlowego skojarzonego z obiektem kultury (np. multikino).

Zalecany sposób zabudowy: średniointensywna (maksymalnie 1,0), do 3 kondygnacji naziemnych, z dużą ilością zieleni urządzonej, ogólnie dostępnej (tereny zieleni powinny stanowić minimum 50% powierzchni kompleksów zabudowy).

5.1.2. Pod obiekty turystyki i rekreacji:

Wyznacza się część terenów pomiędzy ul. Dożynkową a Rowem Henrykowskim z wyłączeniem terenów leśnych oraz stref ochronnych ujęć wody i terenów zwirowiska, które po rekultywacji ma być zbiornikiem wodnym, przeznaczonym dla celów rekreacyjnych.

Łącznie w I etapie około 20 ha terenów rolnych przy ulicy Dożynkowej, sukcesywnie – kolejne 50 – 80 ha bliżej Rowu Henrykowskiego.

Zalecany sposób zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje, ekstensywna (0,2), z terenami zieleni stanowiącymi minimum 50% powierzchni kompleksów zabudowy.

5.2. Tereny mieszkaniowe – obecna rezerwa terenów mieszkaniowych (uwzględniona w obowiązującym planie miejscowym z 93 r. oraz zmianach tego planu) jest wystarczająca pod warunkiem przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej w ilości 72 ha na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na tym terenie).

5.3. Tereny rezerwowane dla potrzeb ewentualnego przenoszenia poza obszar śródmiejski szczególnie kolizyjnych (uciążliwych) obiektów przemysłowych, budowlanych, magazynów itp. oraz tereny pod nowe obiekty tego typu.

Na te cele nie przewiduje się specjalnych rezerw nowych terenów budowlanych. Do wykorzystania w najbliższych kilku latach powinny być przeznaczone ekstensywnie obecnie zagospodarowane i użytkowane tereny zespołu przemysłowego pomiędzy ulicami Okrężną i Mierniczą oraz zespołu przemysłowo – składowego przy ciepłowni Zatorze. W dalszych latach należy się liczyć z możliwością wykorzystania części terenów PKP, szczególnie po stronie wschodniej, poza strefą śródmiejską.

W przypadku dużego, szybko ujawniającego się popytu na terenie przemysłowe, składowe, magazynowe (trwałe) itp. należy na te cele przeznaczyć tereny w północnej części miasta, po zachodniej stronie terenów kolejowych, w granicach określonych na rysunku Studium.

5.4. Tereny rolne

Utrzymanie produkcji rolnej na ok. 1500 ha użytków rolnych (nawet na glebach wysokich klas bonitacyjnych) nie ma ekonomicznego uzasadnienia. Efektywność tej produkcji nie jest zależna od klasy gleb, ale przede wszystkim od możliwości zbytu produktów rolnych i kosztów, jakie musi ponieść producent (rolnik). Produkcja ta nie jest konkurencyjna w stosunku do nierolniczych źródeł utrzymania przynajmniej na połowie tego obszaru. Przejmowanie jednak terenów rolnych na cele nierolnicze powinno odbywać się sukcesywnie, w miarę rzeczywistych potrzeb (mierzonych popytem) i w miarę finansowych możliwości, jakie miasto będzie posiadało na przygotowanie tych terenów do zabudowy (scalenia i wtórne podziały, budowa dróg i ulic, doprowadzenie uzbrojenia itp.). W pierwszym etapie (najbliższych 3 – 5 lat) celowe jest przejmowanie na cele urbanizacji przede wszystkim terenów rolnych Antoniny (a także terenów przylegających do Antonin od strony północnej i od strony wschodniej) i terenów na południe od ulicy Dożynkowej. Szacuje się, że w pierwszym etapie należy przeznaczyć na cele nierolnicze około 100 – 150 ha użytków rolnych i po sprawdzeniu popytu oraz finansowych możliwości miasta – dalsze 150 – 200 ha. Nie jest natomiast celowe tworzenie zapasu gruntów, jeżeli nie ma możliwości ich szybkiego gospodarczego wykorzystania, przy czym powinno to być wykorzystanie trwałe, nie zaś prowizoryczne lub tymczasowe.

Według przeprowadzonych szacunków całość potrzeb terenowych nie przekroczy do 2015 r. 500 ha (w tym około 130 ha istniejących obecnie rezerw).

6. Obszary przewidziane do objęcia działaniami kompleksowymi

6.1. Ścisłe śródmieście (w granicach strefy Centrum, jak na rysunku Studium) powinno być objęte kompleksowym programem porządkowania i sanacji urbanistycznej, w tym między innymi:

- wypełnianie trwałą zabudową (przede wszystkim usługowo – handlową) niezabudowanych enklaw w pierzejach ulic,

- wyburzenie części oficyn i przekształcenie podwórek w pasáže (ciągi) handlowe z dużą ilością zieleni,
- usuwanie obiektów prowizorycznych warsztaty, magazyny, mini-hurtownie itp.)
- intensyfikację gospodarczego wykorzystania niektórych terenów (np. dworzec autobusowy – sam obiekt i jego otoczenie),

Taki program odnowy miasta powinien mieć zarządzającego programem, pozostającego pod stałą kontrolą władz miasta (nie musi to być jednak jednostka miejska). Podstawą finansowania programu powinny być środki publiczne skojarzone ze środkami właścicieli nieruchomości i zainteresowanych inwestorów z zewnątrz.

- 6.2. Tereny przewidywane pod zespół nauki, szkolnictwa wyższego, przemysłów wysokich technologii i wielkopowierzchniowego handlu (Antoniny i ich otoczenie od północy i od wschodu).
- 6.3. Tereny usług turystycznych i rekreacji w południowo-zachodniej części miasta (obszar wskazany do zagospodarowania w pierwszym etapie).

7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

- 7.1. Przewiduje się wszystkie tereny mieszkaniowe, usługowe, nauki i szkolnictwa wyższego, kompleksy obiektów turystycznych i rekreacyjnych do objęcia grupowymi systemami oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę.
- 7.2. Uznaje się za celowe objęcie miejskim systemem oczyszczania ścieków terenów zwartej zabudowy w gminie Lipno.
- 7.3. Uznaje się za celowe uzupełnienie sieci kanalizacji deszczowej na obrzeżach miasta.
- 7.4. Uznaje się za niezbędne sporządzenie analizy techniczno – ekonomicznej w celu wyboru technologii oraz miejsca utylizacji odpadów (Henrykowo lub Trzebania).
- 7.5. Zaopatrzenie w gaz opiera się o dwustronny system zasilania ze stacji redukcyjno – pomiarowych I^o przy ul. 17 Stycznia i w Gronowie.
- 7.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną opiera się o dwustronny system zasilania ze stacji „GPZ Leszno – Gronowo” oraz „Leszno – Zachód”.

8. Tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 6 ust.5 pkt. 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, tekst jednolity DZ. U. nr 15 z 1999 r.)

- 8.1. Wszystkie tereny wymienione w pkt. 6.
- 8.2. Tereny po obu stronach obwodnicy wschodniej i obwodnicy zachodniej miasta oraz innych nowo projektowanych ulic.
- 8.3. Tereny przy projektowanych przejazdach przez tory kolejowe.
- 8.4. Tereny wytypowane pod ew. zespół (zespoły) usługowy dla dzielnicy Zatorze.
- 8.5. Tereny mieszkaniowo - parkowe w części wschodniej miasta, pomiędzy ulicami: Estkowskiego, Konstytucji 3 Maja, Unii Europejskiej i terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 8.6. Wszystkie tereny rolne zmieniające przeznaczenie na nierolnicze.

Wszystkie wymienione tereny wymagają uściślenia granic zakresu i przedmiotu przed podjęciem uchwał o przystąpieniu do sporządzenia dla nich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

9. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 r.

Obszar 1 - w rejonie ulicy Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP w Lesznie

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolami IX i ZL:

- 9.1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów: ustala się lokalizację strefy produkcyjno - usługowo – technicznej (IX) przeznaczonej na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego, terminali, obiektów obsługi technicznej miasta, uciążliwego rzemiosła z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - zgodnie z rysunkiem zmiany studium;
- 9.2. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy :
 - a) należy porządkować, modernizować oraz poprawiać walory przestrzenne istniejących zakładów produkcyjnych, baz i składów oraz obiektów usługowych,
 - b) nowe zakłady produkcyjne oraz obiekty usługowe należy realizować w zwartych układach przestrzennych, o atrakcyjnej architekturze,
 - c) istniejące i projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy należy otaczać szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe;
- 9.3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:
 - a) obszar opracowania położony jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 307 „Sandr Leszno”, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO) oraz w części strefy ochrony pośredniej ujęcia Zaborowo,
 - b) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ustanowienia odrębnymi zarządzeniami albo decyzjami stref ochronnych ujęć wód podziemnych Zaborowo
 - c) tereny obiektów przemysłowych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak by zminimalizować uciążliwości pochodzące z tych obszarów, ale również poprawić walory krajobrazowe; zieleni powinna być wkomponowana w kompleksy budynków tak by zastąpiła mało estetyczne hale i obiekty usługowe, nasadzenia drzew i ciągów zarośli z krzewami stworzą nowe korytarze, podniosą odporność systemu na degradację, a także poprawią wygląd estetyczny tej części miasta,
 - d) należy uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych (zlewni Rowu Polskiego) i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 9.4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) na terenie opracowania zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne AZP 65-24/49 oraz AZP 65-24/50; prace ziemne w trakcie inwestycji wymagają prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - b) działalność inwestycyjna na miejscach lokalizacji stanowisk archeologicznych

możliwa jest jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych i uwolnieniu terenu z substancji zabytkowej;

9.5.kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obszar opracowania w części posiada wyposażenie w infrastrukturę techniczną i sieć komunikacyjną, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie sieci komunikacyjnej i pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej, jak:

- a) wodociąg,
- b) kanalizacja sanitarna,
- c) kanalizacja deszczowa,
- d) sieć energetyczna – skablowana, podziemna,
- e) sieć telefoniczna – skablowana, podziemna,
- f) sieć gazowa,
- g) urządzenia melioracyjne,
powiązaną z istniejącym systemem miejskim.

9.6.obszary, dla których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: nie określa się;

9.7.obszary, dla których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1: w granicach obszaru objętego zmianą studium przewiduje się tereny niezbędne dla modernizacji linii kolejowej Poznań-Wrocław oraz na realizację wiaduktów związanych z tą inwestycją.

9.8.obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej: ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki IX i ZL; Warunki scaleń i podziałów nieruchomości – zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

9.9.obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: nie dotyczy;

9.10.kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – bez zmian, z dopuszczeniem przeznaczenia terenu ZL w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na inne cele, w szczególności wynikające z realizacji celu publicznego związanego z budowa infrastruktury drogowej;

9.11.obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych: nie ustala się;

9.12.obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny: nie ustala się;

9.13.obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej: nie ustala się;

- 9.14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji: nie ustala się;
- 9.15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: poszerzenia terenów kolejowych w ramach modernizacji linii kolejowej relacji Poznań – Wrocław mogą zostać włączone w obszar terenów zamkniętych;
- 9.16. inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie: nie ustala się.

10. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą nr XIX/215/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r.

Obszar 2 – Obszar w rejonie ul. Wilkowickiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów PKP w Lesznie

10.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.

- 1) strefa IX – strefa produkcyjno-usługowo-techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych, terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
- 2) KK - tereny kolejowe – tereny zamknięte

10.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

STREFA IX

- 1) wyznacza się tereny produkcyjno - usługowo- techniczne przeznaczone na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych, terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zaostrzyć rygory urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie następujących zasad:
 - a) formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie,

- b) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tą wysokość z zastrzeżeniem konieczności zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych do właściwego organu wojskowego - Dowództwa Sił Powietrznych,
- c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60% powierzchni działek budowlanych,
- d) dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić nie mniej niż 15% powierzchni działek budowlanych,
- e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a w ciągu ul. Wilkowieckiej, w ramach uzupełnienia, dopuszcza się również realizację nowej.

TERENY KK – tereny kolejowe – tereny zamknięte, zasady zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

10.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- 1) należy uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych (zlewni Rowu Polskiego) i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej m.in. oczyszczalni ścieków w m. Henrykowo;
- 2) planowane rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) należy przewidzieć prawidłowe miejsca do gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami o odpadach,
- 4) preferuje się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci cieplnej, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł grzewczych na paliwo gazowe lub płynne, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń,

- 5) tereny przeznaczone pod produkcję, składy i magazyny oraz zabudowę usługową powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak by zminimalizować uciążliwości pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe,
- 6) projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy należy otaczać szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe,
- 7) należy zastosować rozwiązania wykluczające negatywny wpływ nowo projektowanych obiektów na zabudowę mieszkalną, w szczególności dotyczące ograniczenia emisji zanieczyszczeń i hałasu,
- 8) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia.

10.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie zmiany studium nie występują obszary chronione w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

10.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim,
- 2) istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie,
- 3) modernizacji podlegać powinien istniejący układ dróg, zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi miasta.
- 4) sposób obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą studium należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi na etapie opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

10.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: nie wyznacza się.

10.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami): nie wyznacza się.

- 10.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej: ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenu objętego zmianą studium z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² .
- 10.9. Obszary, dla których gmina powinna sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zmianą studium.
- 10.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej: na obszarze objętym zmianą studium nie wyznacza się terenów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w związku z czym nie określa się kierunków i zasad ich kształtowania.
- 10.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych: na obszarze objętym zmianą studium zagrożenia nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów.
- 10.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny: na obszarze objętym zmianą studium złoża kopalin nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów.
- 10.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej: na obszarze objętym zmianą studium pomniki zagłady nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich stref.
- 10.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji: nie wyznacza się.
- 10.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: obowiązujące granice terenów kolejowych - terenów zamkniętych - wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi

przedstawione na rysunku studium.

10.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście: na obszarze objętym zmianą studium nie stwierdzono występowania innych obszarów problemowych w związku z tym nie wyznacza ich się.

10.17. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

Niniejszą zmianę studium sporządzono na podstawie uchwały Nr XLI/500/2006 z dnia 26.10.2006 r. w sprawie przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie ul. Wilkowieckiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów PKP w Lesznie,

W/w uchwała wprowadza zmiany do wcześniej obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjętego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 r.

W opracowaniu rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składanych w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikają z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych Leszna.

11. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXXVII/447/2009 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 26 LISTOPADA 2009 r.

OBSZAR 3 - Obszar w rejonie torów PKP relacji Leszno – Głogów i Leszno – Wrocław, wiaduktu im. Gen. Stefana „Grota” Roweckiego, ulic Henrykowskiej, Chopina oraz granic miasta.

11.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów:

- 1) strefa III - strefa mieszkaniowo – usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do 3 kondygnacji) w zespołach, dopuszcza się obiekty biurowe, handlowe, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, edukacji, sportu (również terenochłonne);
- 2) strefa X - strefa mieszkaniowo - rekreacyjna przeznaczona pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług z dominacją zabudowy mieszkaniowej, usług rekreacji i terenów zielonych oraz z zakazem lokalizacji obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego;
- 3) strefa XI - tereny zieleni, sportu i rekreacji;
- 4) tereny ogrodów działkowych (ZO);
- 5) tereny lasów i zieleni urządzonej (ZL/ZP);
- 6) tereny dróg publicznych – drogi istniejące (KD);

11.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

STREFA III

- 1) wyznacza się tereny mieszkaniowo – usługowe o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej w zespołach, z dopuszczonymi obiektami biurowymi, handlowymi, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, edukacji, sportu (również terenochłonne),
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zaostrzyć rygory urbanistyczne i architektoniczne, celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie następujących zasad:

- a) formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie,
- b) maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
- c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek budowlanych,
- d) na działkach budowlanych zaleca się zachować nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;

STREFA X

- 1) wyznacza się tereny mieszkaniowo - rekreacyjne przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług z dominacją zabudowy mieszkaniowej, usług rekreacji i terenów zielonych oraz z zakazem lokalizacji obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego,
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla przeważającej części strefy X należy wprowadzić następujące zasady urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni:
 - a) formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie,
 - b) maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać czterech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem miejscowego przekroczenia tych parametrów stosownie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - c) zaleca się aby powierzchnia zabudowy nie przekraczała 30% powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz 40% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - d) na działkach budowlanych zaleca się zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej oraz 30% dla zabudowy usługowej;

STREFA XI

- 1) wyznacza się tereny zieleni, sportu i rekreacji,
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zaostrzyć rygory urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie następujących zasad:

- a) formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie,
- b) maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem miejscowego przekroczenia tych parametrów stosownie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działek budowlanych,
- d) zaleca się zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej;

TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH (ZO)

- 1) wyznacza się tereny ogrodów działkowych,
- 2) ustala się zachowanie istniejących ogrodów działkowych,
- 3) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;

TERENY LASÓW I ZIELENI URZĄDZONEJ (ZL/ZP)

- 1) wyznacza się tereny lasów i zieleni urządzonej,
- 2) ustala się zachowanie istniejących terenów lasów z dopuszczeniem zmiany ich charakteru na zieleni urządzoną;

11.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- 1) należy uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych (zlewni Rowu Polskiego) i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz wody opadowe lub roztopowe) i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej m.in. oczyszczalni ścieków w miejscowości Henrykowo;
- 2) planowane rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie możliwych obszarów zbiorczą siecią kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 3) rozwiązania przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:
- a) zinwentaryzowanych stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych (części strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia Zaborowo) oraz głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 „Sandr Leszno”, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO),
 - b) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz terenu górniczego „Strzyżewice” z dopuszczeniem ich eksploatacji, przy docelowym kierunku rekultywacji zgodnym z ustalonymi w niniejszej zmianie Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego,
 - c) funkcjonowania istniejącego systemu terenów zielonych, w szczególności stanowiących korytarze ekologiczne,
- 4) należy przewidzieć prawidłowe miejsca do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych; dalsze zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) preferuje się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci ciepłej; dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii oraz innych źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne lub stałe, w szczególności charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji,
- 6) wzdłuż terenów podlegających ochronie, w szczególności ochronie wód, należy realizować pasy zieleni izolacyjnej,
- 7) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia;

11.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne opisane w tzw. Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP). Dla stanowisk zewidencjonowanych w ramach AZP, położonych na obszarach zurbanizowanych i planowanych do zagospodarowania, planuje się prowadzenie obserwacji archeologicznej. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogą być wprowadzane zapisy dotyczące strefy ochrony stanowisk archeologicznych lub obserwacji archeologicznej, co umożliwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogą występować zabytki archeologiczne;

11.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącym systemem miejskim,
- 2) istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie,
- 3) modernizacji podlegać powinien istniejący układ dróg, zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi miasta,
- 4) na rysunku Studium przedstawiono orientacyjne kierunki przebiegu nowych dróg, w tym drogi ekspresowej S5 Poznań – Wrocław, dla której należy zachować strefę oddziaływania na sąsiednie tereny wynikającą z przepisów odrębnych;

11.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

11.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami): ustala się orientacyjny przebieg drogi ekspresowej S5 Poznań-Wrocław zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku studium;

11.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej: nie wyznaczają się;

11.9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru będącego przedmiotem zmiany studium;

11.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) do czasu zmiany sposobu zagospodarowania gruntów rolnych i leśnych zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w zmianie studium oraz z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustala się sposób gospodarowania na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych,
- 2) docelowo przewiduje się wyłączenie z produkcji rolnej terenów zgodnie kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w zmianie studium;

11.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych: na obszarze objętym zmianą studium zagrożenia nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów;

11.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny: na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych złóż kopalin;

11.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej: na terenie objętym zmianą studium obszary takie nie występują;

11.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji: nie wyznacza się;

11.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: nie wyznacza się;

11.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście: nie wyznacza się;

11.17. Uzasadnienie i synteza zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna:

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XXXV/425/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 2 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie torów PKP relacji Leszno – Głogów i Leszno – Wrocław, wiaduktu im. Gen. Stefana „Grotę” Roweckiego, ulic Henrykowskiej, Chopina oraz granic miasta.

W/w uchwała wprowadza zmiany do wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjętego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałami nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 r. oraz nr XIX/215/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r.

W opracowaniu rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikają z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych Leszna.

Procedura sporządzania studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwiązań i modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniają także przyjęte rozwiązania.

12. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXXVIII/462/2009 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 r.

OBSZAR 4 - Obszar w rejonie ulic Wróblewskiego, Królowej Jadwigi, Dąbrowskiego i Niepodległości w Lesznie.

12.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów:

- 1) strefa I - Strefa Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów. Obszar koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, hoteli, obiektów kultury, handlu, rozrywki;
- 2) obszary dla których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

12.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

STREFA I

- 1) zachowuje się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej I – Strefa Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów wraz z obszarem koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, hoteli, obiektów kultury, handlu, rozrywki, dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium, z zastrzeżeniem punktu 12.8,
- 2) należy stosować odpowiednie wskaźniki urbanistyczne i nasycenia zielenią, do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

12.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- 1) należy uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozwiązania w zakresie gospodarki wodnej, ściekowej

i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej;

- 2) planowane rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczą siecią kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) rozwiązania przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:
 - a) występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 „Sandr Leszno”, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO),
 - b) funkcjonowania, istniejącego systemu terenów zielonych, w szczególności stanowiących korytarze ekologiczne,
- 4) należy przewidzieć prawidłowe miejsca do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, w tym odpadów komunalnych; dalsze zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) preferuje się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci ciepłej; dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii lub innych źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne lub stałe, w szczególności charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji,
- 6) należy, w miarę możliwości, w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia oraz wprowadzać nowe, z uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz układu przestrzennego i kompozycyjnego Śródmieścia;

12.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie podlegają następujące obszary i obiekty:
 - założenie urbanistyczne miasta, XIV-XIX, wpisane do rejestru zabytków pod nr rej.: 975/A z 20.08.1985, w szczególności :
 - układ przestrzenny ulic i placów,
 - historyczna zabudowa,
 - tereny zieleni wraz z małą architekturą.

- dom, ul. Królowej Jadwigi 31, 2 poł. XVIII, wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: 541/1254/A z 15.01.1971, nowy nr rej.: 569/Wlkp/A (27.12.2007)
 - obiekty ujęte w ewidencji zabytków, stosownie do gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna,
 - ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne, stosownie do gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna,
- 2) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków odbywać się będzie stosownie do wydanych decyzji administracyjnych, ustaleń gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna oraz obowiązujących przepisów prawa,
 - 3) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wnioski Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków mogą być wprowadzane zapisy dotyczące stref ochrony konserwatorskiej zespołów urbanistycznych, obiektów zabytkowych oraz stref ochrony archeologicznej lub obserwacji archeologicznej, co umożliwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogą występować zabytki; ograniczenia dla w/w terenów i obiektów wynikają z przepisów odrębnych i będą ustalane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

12.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim,
- 2) istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie,
- 3) modernizacji podlegać powinien istniejący układ dróg wraz z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi w pasach drogowych, zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi miasta,
- 4) dla obiektów handlowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, o parametrach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 5) należy zapewnić właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej, stosownie do obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie dojazdów pożarowych, zaopatrzenia wodnego oraz lokalizacji obiektów względem siebie;

- 12.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym obiektów użyteczności publicznej, dróg publicznych, ciągów pieszych oraz terenów zieleni, określona zostanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 12.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami): nie wyznacza się;
- 12.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:
w granicach zmiany studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z obszarem wyznaczonym na rysunku zmiany studium; należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru będącego przedmiotem zmiany studium;
- 12.9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: nie wyznacza się;
- 12.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
na obszarze objętym zmianą studium obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów;
- 12.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:
na obszarze objętym zmianą studium zagrożenia nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów;

- 12.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:
na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się eksploatacji kopaliny naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych złóż kopaliny;
- 12.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej:
na obszarze objętym zmianą studium obszary takie nie występują;
- 12.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:
ustala się, że obszar objęty zmianą studium przewidziany jest do rewitalizacji ze względu na konieczne przekształcenia terenów, które w wyniku procesów restrukturyzacyjnych przestały spełniać pierwotne funkcje, głównie terenów przemysłowych; tereny niezagospodarowane i wymagające przekształceń należy dostosowywać do potrzeb obszaru staromiejskiego jako terenu o funkcjach centrotwórczych;
- 12.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: nie wyznacza się;
- 12.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie: nie wyznacza się;
- 12.17. Uzasadnienie i synteza zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna:

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XXIII/257/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie ul. Wróblewskiego, Królowej Jadwigi, Dąbrowskiego i Niepodległości w Lesznie.

W/w uchwała wprowadza zmiany do wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjętego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałami nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 r., nr XIX/215/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r. oraz nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r.

W opracowaniu rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikają z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych Leszna.

Procedura sporządzania studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwiązań i modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniają także przyjęte rozwiązania.

13. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXXVIII/462/2009 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 r.

OBSZAR 5 - Obszar w rejonie ulicy Przemysłowej i terenów kolejowych w Lesznie.

13.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów:

- 1) strefa I - Strefa Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów; obszar koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, hoteli, obiektów kultury, handlu, rozrywki,
- 2) obszary dla których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) proponowany kierunek przebiegu ciągu pieszego;

13.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

STREFA I

- 1) wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej I – Strefa Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów wraz z obszarem koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, hoteli, obiektów kultury, handlu, rozrywki, dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium, z zastrzeżeniem punkt 13.8,
- 2) należy stosować odpowiednie wskaźniki urbanistyczne i nasycenia zielenią, do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

13.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- 1) należy uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozwiązania w zakresie gospodarki wodnej, ściekowej i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej,

- 2) planowane rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczą siecią kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) rozwiązania przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:
 - a) występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 „Sandr Leszno”, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO),
 - b) funkcjonowania istniejącego systemu terenów zielonych, w szczególności stanowiących korytarze ekologiczne,
- 4) należy przewidzieć prawidłowe miejsca do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, w tym odpadów komunalnych; dalsze zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) preferuje się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci ciepłnej; dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii lub innych źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne lub stałe, w szczególności charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji,
- 7) należy, w miarę możliwości, w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia oraz wprowadzać nowe, z uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz układu przestrzennego i kompozycyjnego Śródmieścia;

13.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie podlegają następujące obszary i obiekty:
 - założenie urbanistyczne miasta, XIV-XIX, wpisane do rejestru zabytków pod nr rej.: 975/A z 20.08.1985, w szczególności :
 - układ przestrzenny ulic i placów,
 - historyczna zabudowa,
 - tereny zieleni wraz z małą architekturą.
 - zespół parowego młyna - ul. Przemysłowa: wpisany do rejestru zabytków nr rej.: **319/Wlkp/A** z 22.05.2006
 1. budynek główny, ob. młyn i pakownia

2. maszynownia i kotłownia
 3. elewator I,
 4. elewator II, ob. hala spedycyjna,
 5. elewator III,
 6. magazyn przetworów,
 7. łącznik,
 8. estakada łącząca budynek główny z magazynem przetworów;
- obiekty ujęte w ewidencji zabytków, stosownie do gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna,
 - ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne, stosownie do gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna,
- 2) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków odbywać się będzie stosownie do wydanych decyzji administracyjnych, ustaleń gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna oraz obowiązujących przepisów prawa,
 - 3) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wnioski Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków mogą być wprowadzane zapisy dotyczące stref ochrony konserwatorskiej zespołów urbanistycznych, obiektów zabytkowych oraz stref ochrony archeologicznej lub obserwacji archeologicznej, co umożliwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogą występować zabytki ; ograniczenia dla w/w terenów i obiektów wynikają z przepisów odrębnych i będą ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

13.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim,
- 2) istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie,
- 3) modernizacji podlegać powinien istniejący układ dróg wraz z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi w pasach drogowych, zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi miasta,
- 4) dla obiektów handlowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, o parametrach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 5) należy zapewnić właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej, stosownie do obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie dojazdów pożarowych, zaopatrzenia wodnego oraz lokalizacji obiektów względem siebie;

13.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym obiektów użyteczności publicznej, dróg publicznych, ciągów pieszych, w szczególności przedstawionego na rysunku zmiany studium proponowanego kierunku przebiegu ciągu pieszego oraz terenów zieleni, określona zostanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

13.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami): nie wyznacza się;

13.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:

w granicach zmiany studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z obszarem wyznaczonym na rysunku zmiany studium; należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru będącego przedmiotem zmiany studium;

13.9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: nie wyznacza się;

13.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

na obszarze objętym zmianą studium obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów;

13.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:

na obszarze objętym zmianą studium zagrożenia nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów;

- 13.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:
na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych złóż kopalin;
- 13.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej:
na obszarze objętym zmianą studium obszary takie nie występują;
- 13.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:
ustala się, że obszar objęty zmianą studium jest terenem przewidzianym do rewitalizacji ze względu na konieczne przekształcenia terenów, które w wyniku procesów restrukturyzacyjnych przestały spełniać pierwotne funkcje, głównie terenów przemysłowych, tereny niezagospodarowane i wymagające przekształceń należy dostosowywać do potrzeb obszaru staromiejskiego jako terenu o funkcjach centrotwórczych;
- 13.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: nie wyznacza się;
- 13.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście: nie wyznacza się;
- 13.17. Uzasadnienie i synteza zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna:

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XXIII/258/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie ul. Przemysłowej i terenów kolejowych w Lesznie.

W/w uchwała wprowadza zmiany do wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjętego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałami nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 r., nr XIX/215/2008

Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r. oraz nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r.

W opracowaniu rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikają z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych Leszna.

Procedura sporządzania studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwiązań i modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniają także przyjęte rozwiązania.

14. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXXVIII/462/2009 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 r.

OBSZAR 6 - Obszar w rejonie centrum w Lesznie.

14.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów:

- 1) strefa I - Strefa Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów; obszar koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich administracji publicznej, banków, instytucji ubezpieczeniowych, hoteli, obiektów kultury, handlu, rozrywki,
- 2) strefa II - mieszkaniowo - usługowa, intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełniona terenami ogólnie dostępnej zieleni urządzonej,
- 3) strefa III - mieszkaniowo - usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do trzech kondygnacji) w zespołach, dopuszcza się obiekty biurowe, handlowe, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej edukacji, sportu – również terenochłonne,
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 5) Tz – tereny zamknięte,
- 6) KK - tereny kolejowe – tereny zamknięte,
- 7) obszary dla których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
- 8) proponowany kierunek przebiegu ciągu pieszego;

14.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

STREFA I

zachowuje się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej I – Strefa Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową w pierzejach ulic i placów wraz z obszarem koncentracji obiektów ponadmiejskich i ogólnomiejskich administracji publicznej, banków, instytucji

ubezpieczeniowych, hoteli, obiektów kultury, handlu, rozrywki, dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium,

STREFA II

zachowuje się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej II – strefa mieszkaniowo - usługowa, intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnionej terenami ogólnie dostępnej zieleni urządzonej, dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium,

STREFA III

zachowuje się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej III - Strefa mieszkaniowo - usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej (do trzech kondygnacji) w zespołach, z dopuszczeniem obiektów biurowych, handlowych, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, edukacji, sportu (również terenochłonnych), dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium,

ZP

zachowuje się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej ZP - tereny zieleni urządzonej - parki miejskie, dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium,

Tz

tereny zamknięte, których granice przedstawiono na rysunku zmiany studium, zasady zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

KK

tereny kolejowe – tereny zamknięte, których granice przedstawiono na rysunku zmiany studium, zasady zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

W granicach zmiany studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m², z wyłączeniem wskazanych na rysunku zmiany Studium terenów zieleni urządzonej ZP; szczegółowe lokalizacje obiektów handlowych powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

Należy stosować odpowiednie wskaźniki urbanistyczne i nasycenia zielenią, do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

14.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- 1) należy uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozwiązania w zakresie gospodarki wodnej, ściekowej i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) planowane rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczą siecią kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) rozwiązania przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:
 - a) występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 „Sandr Leszno”, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO),
 - b) funkcjonowania istniejącego systemu terenów zielonych, w szczególności stanowiących korytarze ekologiczne,
- 4) należy przewidzieć prawidłowe miejsca do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, w tym odpadów komunalnych; dalsze zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) preferuje się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci ciepłej; dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii lub innych źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne lub stałe, w szczególności charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji,
- 6) należy, w miarę możliwości, w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia oraz wprowadzać nowe, z uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz układu przestrzennego i kompozycyjnego Śródmieścia;

14.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ochronie podlegają następujące obszary i obiekty:

- założenie urbanistyczne miasta, XIV-XIX, wpisane do rejestru zabytków pod nr rej.: 975/A z 20.08.1985, w szczególności :
 - układ przestrzenny ulic i placów,
 - historyczna zabudowa,
 - tereny zieleni wraz z małą architekturą.
- Stary Rynek, 1 poł. XVI, nr rej.: 385 z 6.02.1953 (wypis z księgi rejestru)
- kościół par. p.w. św. Mikołaja, 1688-91, 1905, nr rej.: 19 z 20.01.1953
- kościół ewangelicki (braci czeskich), ob. rzym.-kat. par., pw. św. Jana Chrzyciela, 1 poł. XVIII, nr rej.: 381 z 20.01.1953, nowy nr rej.: 327/1-2/Wlkp/A (31.05.2006)
- kaplica Gruszczyńskich, nr rej.: 60/A z 5.02.1965
- kościół ewangelicko-augsburski p.w. Świętego Krzyża, później polsko-kat., XVIII, ob. par. rzym.-kat. nr rej.: 34 z 20.01.1953
- mur-lapidarium, XVIII, nr rej.: 82/A z 16.06.1965
- synagoga, ob. Muzeum Okręgowe w Lesznie XVII ?, 1904, nr rej.: 1197/A z 11.05.1991
- dom modlitwy (żydowski), ob. dom mieszkalny ul. Średnia 4, 1 poł. XVIII, nr rej.: 1139/A z 3.03.1989
- cmentarz żydowski - relikty, ul. Estkowskiego 4, ob. Aleja Jana Pawła II nr 14 ,działki nr: 9/3, 12/17, 9/1, 12/16, 12/12, nr rej.: 1301/A z 22.04.1992
 - dom przedpogrzebowy, później dział judaistyczny Muzeum Okręgowego w Lesznie, ob. Biblioteka, Al. Jana Pawła II nr 14. nr rej.: j.w.
 - dom grabarza, ob. mieszkalny Al. Jana Pawła II nr 12 - działka nr 8/5, nr rej. j.w.
- ratusz, Rynek, 1738, nr rej.: 38 z 9.1953, kl.IV-73/58/53
- hotel Polski, ob. dom, ul. Bolesława Chrobrego 3, k. XVIII / XIX, nr rej.: 1/Az 21.10.1963
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 8, nr rej.: 997/A z 22.01.1986, nowy nr rej.: 551/Wlkp/A (10.10.2007)
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 11, pocz. XIX, nr rej.: 1241/A z 17.09.1970
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 13, XVIII/XIX, nr rej.: 1242/A z 17.09.1970

- dom, ul. Bolesława Chrobrego 25, XVIII, nr rej.: 1258/A z 15.01.1971, nowy nr rej.: 505/Wlkp/A (25.04.2007)
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 27, 2 poł. XVIII, nr rej.: 580/A z 2.05.1969
dom dzwonnika, nowy nr rej.: 328/Wlkp/A (31.05.2006 r.)
- d. gimnazjum braci czeskich, ob. archiwum, ul. Bolesława Chrobrego 32, k. XVIII, nr rej.: 579/A z 2.05.1969
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 34, 2 poł. XVIII, nr rej.: 1243/A z 17.09.1970
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 35, 4 ćw. XIX, nr rej.: 1211/A z 16.07.1991
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 44, k. XVIII / XIX, nr rej.: 1244/A z 17.09.1970
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 48, 2 poł. XIX, nr rej.: 1218/A z 22.07.1991
- dom z oficyną, ul. Bracka 1 / Rynek 20, 4 ćw. XIX, nr rej.: 1234/A z 12.11.1991
- dom, ul. Bracka 5, 1 poł. XIX, nr rej.: 1259/A z 15.01.1974, nowy nr rej.: 550/Wlkp/A (10.10.2007)
- dom, ul. Bracka 10, 1 poł. XIX, nr rej.: 1238/A z 17.09.1970, nowy nr rej.: 431/Wlkp/A (20.11.2006)
- dom, ul. Bracka 11, k. XVIII, nr rej.: 1239/A z 17.09.1970
- dom, ul. Bracka 12, k. XVIII, nr rej.: 1240/A z 17.09.1970
- dom, ul. Grodzka 1 / Słowiańska 14, 1910, nr rej.: 1180/A z 20.04.1991
- sąd rejonowy, ul. Kasprowicza 1, XIX/XX, nr rej.: 969/A z 18.05.1983
- dom, pl. Komeńskiego 6, XIX/XX, nr rej.: 1178/A z 26.03.1991
- dom, ul. Kościelna 5, 1 poł. XIX, nr rej.: 1246/A z 17.09.1970
- dom, ul. Kościelna 14-15, 1 poł. XIX, nr rej.: 1247/A z 19.09.1970
- pałac Sułkowskich, pl. Kościuszki 4, XVIII, nr rej.: 20 z 20.01.1953
- dom parafialny gm. ewangelickiej wraz z otoczeniem, ob. Szkoła Podstawowa nr 1 i boisko Al. .Z. Krasieńskiego nr 2 i dom ul. Grota Roweckiego nr 5, nr rej.:349/Wlkp/A z 27.06.2006
- dom, ul. Królowej Jadwigi 23, 1907, nr rej.: 1008/A z 22.09.1986
- zespół kasyna oficerskiego, ul. Królowej Jadwigi 22, 1916, nr rej.: 1431/A z 12.07.1993:
 - kasyno oficerskie (willa)
 - ogród
 - ogrodzenie z bramą
- dom, ul. Królowej Jadwigi 24, 1 poł. XIX, nr rej.: 1245/A z 17.09.1970

- spichlerz, ob. sklep i hurtownia, ul. Królowej Jadwigi nr 29, nr rej.: 1631/A, z 13 maja 1997, nowy nr rej.: 568/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 5, k. XIX, nr rej.: 1330/A z 3.08.1992, nowy nr rej.: 572/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 15, 1 poł. XIX, nr rej.: 1248/A z 19.09.1970, nowy nr rej.: 571/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 17, pocz. XIX, nr rej.: 123/A z 9.07.1968, nowy nr rej.: 574/Wlkp/A (27.12.2007)
- - dom, ul. Leszczyńskich 21, 1 poł. XIX, nr rej.: 1249/A z 19.09.1970, nowy nr rej.: 579/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 23, 1 poł. XIX, nr rej.: 1250/A z 19.09.1970, nowy nr rej.: 577/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 25, 1 poł. XIX, nr rej.: 658/A z 10.07.1969, nowy nr rej.: 578/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 27, 1 poł. XIX, nr rej.: 659/A z 10.07.1969
- dom, ul. Leszczyńskich 30, pocz. XIX, nr rej.: 671/A z 10.07.1969, nowy nr rej.: 576/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 31, 1 poł. XIX, nr rej.: 673/A z 10.07.1969
- dom, ul. Leszczyńskich 33, pocz. XIX, nr rej.: 857/A z 28.09.1970,
- dom, ul. Leszczyńskich 38, XVIII/XIX, nr rej.: 124/A z 9.07.1968
- dom, ul. Łaziebna 2, 1 poł. XIX, nr rej.: 859/A z 28.09.1970
- dom, ul. Łaziebna 6, XVIII/XIX, nr rej.: 858/A z 28.09.1970
- dom, ul. Łaziebna 9, 1 poł. XIX, nr rej.: 860/A z 7.10.1970
- dom, ul. Łaziebna 26, XVIII, nr rej.: 861/A z 7.10.1970
- dom, ul. Łaziebna 27, k. XVIII, nr rej.: 862/A z 7.10.1970
- dom, ul. Łaziebna 28, 3 ćw. XIX, nr rej.: 1179/A z 27.03.1991
- dom, pl. Metziga 13, nr rej.: 864 z 7.10.1970
- dom, ob. Muzeum Okręgowe w Lesznie, Pl. Metziga 16, nr rej.: 1648/A z 9.02.1998, nowy nr rej.: 504/Wlkp/A (24.04.2007)
- pastorówka, ob. Muzeum, Pl. Metziga 17, 1 poł. XVIII, nr rej.: 61/A z 5.02.1965, nowy nr rej.: 503/Wlkp/A (24.04.2007)
- d. szpital św. Jerzego, ob. dom, pl. Metziga 21, XVIII, nr rej.: 870/A z 7.10.1970, nowy nr rej.: 502/Wlkp/A (24.04.2007)
- dom, ul. Narutowicza 1, 2 poł. XIX, nr rej.: 1045/A z 21.03.1988
- dom, ul. Narutowicza 8, XVIII, nr rej.: 865 z 7.10.1970

- dom, ul. Narutowicza 10, 1 poł. XIX, nr rej.: 866 z 7.10.1970
- dom, ul. Narutowicza 13, 1902, nr rej.: 1191/A z 11.05.1991
- dom, ul. Narutowicza 17, 2 poł. XIX, nr rej.: 1192/A z 11.05.1991
- dom, ul. Narutowicza 18, k. XVIII, nr rej.: 867 z 7.10.1970
- dom, ul. Narutowicza 19, 1 poł. XIX, nr rej.: 868 z 7.10.1970
- dom, ul. Narutowicza 26, k. XVIII, nr rej.: 126 z 9.07.1968
- dom, ul. Narutowicza 30, k. XVIII, XIX, nr rej.: 127 z 10.07.1968
- dom, ul. Narutowicza 33, 1 poł. XIX, nr rej.: 869 z 7.10.1970
- dom, ul. Narutowicza 47, 1877, nr rej.: 1193/A z 11.05.1991
- dom, ul. Narutowicza 49, 2 poł. XIX, nr rej.: 1194/A z 11.05.1991
- fasada domu, ul. Niepodległości 3, 4 ćw. XIX, nr rej.: 1487/A z 18.02.1999
- dom, ul. Niepodległości 5, nr rej.: 1630/A z 13.05.1997
- kamienica, ul. Nowy Rynek 38, XIX/XX, nr rej.: 1449/A z 30.08.1993
- dom, ul. Paderewskiego 5, XIX/XX, nr rej.: 1185/A z 2.05.1991
- dom, ul. Paderewskiego 8, 1905, nr rej.: 1186/A z 2.05.1991
- willa, ul. Przemysłowa 10, pocz. XX, nr rej.: 1472/A z 28.12.1993
- dom, Rynek 2, XVIII, nr rej.: 1183/A z 2.05.1991
- dom, Rynek 4, 1 poł. XIX, nr rej.: 1226 z 16.09.1970
- dom, Rynek 5, 1 poł. XIX, nr rej.: 1227 z 16.09.1970
- dom, Rynek 6, XIX, nr rej.: 1228 z 16.09.1970
- dom, Rynek 7, XVII/XVIII, nr rej.: 1229 z 16.09.1970
- dom, Rynek 8, XVII/XVIII, nr rej.: 1230 z 16.09.1970
- dom, Rynek 9, XVIII/XIX, nr rej.: 1231 z 16.09.1970
- dom, Rynek 10, 1 poł. XIX, nr rej.: 1234 z 16.09.1970
- dom, Rynek 11, XIX, nr rej.: 1235 z 17.09.1970
- dom, Rynek 14, 1 poł. XIX, nr rej.: 1236 z 17.09.1970
- dom, Rynek 15, XVII/XVIII, nr rej.: 1251 z 15.01.1971
- dom, Rynek 16, XVIII/XIX, nr rej.: 1252 z 15.01.1971
- dom, Rynek 19, 2 poł. XVIII - XIX, nr rej.: 1182/A z 30.04.1991
- dom, Rynek 22, XVIII/XIX, nr rej.: 1237 z 17.09.1970, nowy nr rej.: 580/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, Rynek 23, XVIII, nr rej.: 1253 z 15.01.1971
- dom, Rynek 28, 1888, nr rej.: 1113/A z 2.09.1988
- dom, Rynek 29, XVII, nr rej.: 188/2/A z 21.10.1963
- dom, Rynek 32, XVIII, XIX, nr rej.: 1233 z 16.09.1970

- dom, Rynek 33, 1884, nr rej.: 1184/A z 30.04.1991
- dom, Rynek 38, XVIII, XIX, nr rej.: 1232 z 16.09.1970
- dom, ul. Słowiańska 5, nr rej.: 1200/A z 24.05.1991
- dom, ul. Słowiańska 9, nr rej.: 1199/A z 24.05.1991
- dom, ul. Słowiańska 19, nr rej.: 1206/A z 24.05.1991
- dom, ul. Słowiańska 22, k. XIX, nr rej.: 1205/A z 31.10.1991
- dom, ul. Słowiańska 25, nr rej.: 1202/A z 24.05.1991
- poczta, ul. Słowiańska 26, 1884, 1909, nr rej.: 1172/A z 8.08.1990
- dom, ul. Słowiańska 32, nr rej.: 1207/A z 24.05.1991
- kamienica z oficyną, ul. Słowiańska 35, XIX/XX, nr rej.: 1462/A z 28.10.1993
- dom, ul. Słowiańska 44, nr rej.: 1201/A z 24.05.1991
- dom, ul. Słowiańska 46, nr rej.: 1204/A z 24.05.1991
- dom, ul. Słowiańska 55, nr rej.: 1198/A z 24.05.1991
- dom, ul. Słowiańska 59, nr rej.: 1203/A z 24.05.1991
- zespół lecznicy Bethel, ul. Wałowa 3, 1902, nr rej.: 217/Wlkp/A z 25.01.2005
 - szpital
 - kaplica przedpogrzebowa
 - park
- budynki straży pożarnej, ul. Wałowa 5, 1925-29, nr rej.: 1534/A z 7.03.1995:
 - budynek komendy (z garażami)
 - budynek wspinalni
- kamienica, ul. Wałowa 13, nr rej.: 642/Wlkp/A z 21.02.2008 wraz z terenem podwórza gospodarczego – dz. nr 84
- dom, pl. Wolności 2, k. XVIII, nr rej.: 871/A z 7.10.1970, nowy nr rej.: 582/Wlkp/A (28.12.2007)
- kamienica, ul. Wolności 4, 2 poł. XIX, nr rej.: 1439/A z 4.08.1993
- dom, ul. Wolności 8, k. XVIII, nr rej.: 1255 z 15.01.1971, nowy nr rej.: 581/Wlkp/A (28.12.2007)
- dom, ul. Wolności 22, ob. ul. Ofiar Katania 1, k. XVIII, nr rej.: 1256/A z 15.01.1971, nowy nr rej.: 573/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Wolności 30, XVIII/XIX, nr rej.: 1257/A z 15.01.1971, nr rej.: 506/Wlkp/A (25.04.2007)
- dom, ul. Zakątek 2, XVIII/XIX, nr rej.: 872/A z 7.10.1970

- ocołownia, ul. Żwirki i Wigury 25, ob. Al. Jana Pawła II nr 13, 1888, nr rej.: 1304/A z 15.05.1992, nowy nr rej.: 501/Wlkp/A (24.04.2007)
 - fabryka odzieżowa, ul. Skarbowa 1, 1904-1905, nr rej.: 1332/A z 1.09.1992
 - obiekty ujęte w ewidencji zabytków, stosownie do gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna,
 - ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne, stosownie do gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna,
- 2) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków odbywać się będzie stosownie do wydanych decyzji administracyjnych, ustaleń gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna oraz obowiązujących przepisów prawa,
 - 3) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na wnioski Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków mogą być wprowadzane zapisy dotyczące stref ochrony konserwatorskiej zespołów urbanistycznych, obiektów zabytkowych oraz stref ochrony archeologicznej lub obserwacji archeologicznej, co umożliwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogą występować zabytki; ograniczenia dla w/w terenów i obiektów wynikają z przepisów odrębnych i będą ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

14.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim,
- 2) istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie,
- 3) modernizacji podlegać powinien istniejący układ dróg wraz z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi w pasach drogowych, zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi miasta,
- 4) dla obiektów handlowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, o parametrach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 5) należy zapewnić właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej, stosownie do obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie dojazdów pożarowych, zaopatrzenia wodnego oraz lokalizacji obiektów względem siebie;

- 14.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym obiektów użyteczności publicznej, dróg publicznych, ciągów pieszych, w szczególności przedstawionego na rysunku zmiany studium proponowanego kierunku przebiegu ciągu pieszego oraz terenów zieleni, określona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 14.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami): nie wyznacza się;
- 14.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej: nie wyznacza się;
- 14.9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:
przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru będącego przedmiotem zmiany studium;
- 14.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
na obszarze objętym zmianą studium obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów;
- 14.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:
na obszarze objętym zmianą studium zagrożenia nie występują, w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów;

- 14.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:
na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się eksploatacji kopaliny naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych złóż kopaliny;
- 14.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej: na obszarze objętym zmianą studium obszary takie nie występują;
- 14.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:
ustala się, że obszar objęty zmianą studium przewidziany jest do rewitalizacji ze względu na konieczność przeciwdziałania degradacji zasobu mieszkaniowego oraz konieczne przekształcenia terenów, które w wyniku procesów restrukturyzacyjnych przestały spełniać pierwotne funkcje, co wynika z opracowanego Lokalnego Programu Rewitalizacji Leszna, tereny niezagospodarowane i wymagające przekształceń należy dostosowywać do potrzeb obszaru staromiejskiego jako terenu o funkcjach centrotwórczych;
- 14.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: na rysunku zmiany studium ujawniono granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolami KK i Tz;
- 14.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie: nie wyznacza się;
- 14.17. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna:

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XXIII/259/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie centrum w Lesznie.

W/w uchwała wprowadza zmiany do wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjętego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałami nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 r., nr XIX/215/2008

Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r. oraz nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r.

W opracowaniu rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikają z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych Leszna.

Procedura sporządzania studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwiązań i modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniają także przyjęte rozwiązania.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Piotr Olejniczak