

A. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

Teren objęty projektem znajduje się mieście Leszno, w jego ścisłym centrum.

Obecna al. J. Słowackiego jest ciągiem komunikacyjnym biegnącym po zewnętrznej stronie zachowanych fragmentów wałów fortyfikacyjnych położonych w północno-wschodniej części starego miasta. Łącząc obecną ul. A. Mickiewicza - od wschodu, z ul. G. Narutowicza - od zachodu, przechodzi w dalszą, zachodnią część plant - ul. Księcia J. Poniatowskiego. Początkowy fragment alei (od strony ul. Mickiewicza) pełni funkcję drogi dojazdowej do istniejącego Przedszkola oraz prowizorycznego parkingu. W dalszej części aleja jest, częściowo utwardzonym, intensywnie uczęszczanym ciągiem pieszym umożliwiającym ruch młodzieży z centrum miasta do budynków P.W.SZ.Z. oraz ciągiem spacerowym.

Idąc aleją od strony ul. A. Mickiewicza, po lewej stronie znajduje się działka Przedszkola im. Jana Pawła II należącego do Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety wraz z fragmentem wałów (stanowiących część tej nieruchomości). Nieruchomość jest ogrodzona modułowym płotem ceglanym wypełnionym stylizowanymi przęsłami stalowymi. Dalsza część wałów, widoczna po lewej stronie alei, nie jest ogrodzona.

W środku odcinka wałów biegnącego równolegle do ul. A. Mickiewicza występuje przerwa o długości około 30 m. otwierająca wgląd na tereny dawnych ogrodów a obecnie dość chaotycznie zabudowaną przestrzeń zaplecza Pałacu Sułkowskich. Jedną z hipotez co do przyczyny powstania przerwy w obwałowaniu jest pierwotna lokalizacja wewnątrz wału, murowanego tunelu prochowego, który uległ zawaleniu. Istniejąca, w południowej części przerwanej wału, murowana piwniczka, mogła być jego skrajnym fragmentem. Przeprowadzone badania archeologiczne jednoznacznie tego nie potwierdzają. W dalszej części, za załamaniem linii fortyfikacji o 90 stopni w kierunku zachodnim, północną pierzeją alei jest wysoki mur odgradzający ogrodowe części wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej dostępnej od strony ul. Cichej. Lewą stronę alei ogranicza odcinek dobrze zachowanego wału biegnący w linii prostej aż do załamania stanowiącego pierwotny bastion bramy Kościańskiej.

W dalszej części alei tj. na terenie działki Liceum Ogólnokształcącego nr 3 i P.W.SZ.Z. wał stopniowo zanika. Po prawej stronie alei znajdują się nieużytkowane, w większości w charakterystycznej ceglanej oprawie elewacji, budynki powstałe w 1889 r. fabryki pomp. Budynki są ujęte w ewidencji zabytków i objęte ochroną konserwatorską; W miejscu lub w bezpośrednim sąsiedztwie pierwotnej bramy Kościańskiej, tj. przy południowej stronie skrzyżowania z ul. G. Narutowicza, stoją dwie miejskie kamienice (ul. Narutowicza nr 34 i nr 55) - obie są ujęte w ewidencji zabytków i objęte ochroną konserwatorską. Miejsce pierwotnego zachodniego bastionu bramy Kościańskiej zajmują obecnie ogrody: wymienionej wyżej kamienicy ul. Narutowicza 55 oraz willi zlokalizowanej przy ul. Paderewskiego nr 2.

Po zachodniej stronie ul. G. Narutowicza, równolegle do ul. Księcia Józefa Poniatowskiego, położony na prywatnych posesjach, biegnie ok. 120m odcinek dobrze zachowanych wałów o prostym przebiegu.

Wszystkie fragmenty zachowanych fortyfikacji są pokryte zielenią. Dominującym gatunkiem występującego drzewostanu jest klon zwyczajny; rzadziej występują: lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, klon polny, topola biała i czarna, robinia akacjowa, jesion wyniosły, wierzba, topola włoska, dąb, bezszypułkowy, orzech włoski, klon jawor, wiąz polny, głąg jednoszyjkowy, grab pospolity oraz kasztanowiec zwyczajny. Powierzchnie wałów oraz niektóre pnie drzew porasta bluszcz zimozielony.

Opracowanie obejmuje obszar:

- obecnej ul. J. Słowackiego (działka nr 7/5 oraz nr 38);
- teren zachowanej części wałów wraz z fragmentem dawnych ogrodów pałacowych (fragm. działki nr 1/13 należącej do Miasta Leszna);
- fragm. terenu obecnego Liceum nr 3 oraz P.W.SZ.Z. (fragm. działki nr 1/12 należącej do Miasta Leszna i P.W.SZ.Z.);

- teren budynku komunalnego położonego przy ul. G. Narutowicza nr 34 (działka nr 126/1 należąca do Miasta Leszna)
- fragm. ul. G. Narutowicza (fragm. działek nr 92 oraz nr 162);
- fragm. ul. G. Księcia J. Poniatowskiego (fragm. działki nr 77/5);
- fragm. ul. Mickiewicza (fragm. działki nr 7/10)

2. Projektowane zmiany w istniejącym zagospodarowaniu terenu.

Zakres zamierzenia inwestycyjnego:

- budowa drogi pieszej i równoległej drogi rowerowej prowadzącej wzdłuż wałów od ul. Mickiewicza do skrzyżowania z ul. G. Narutowicza, wraz z fragm. wzdłuż ul. Księcia J. Poniatowskiego;
- budowa (we wschodniej części terenu) placu zabaw dla dzieci oraz zespołu urządzeń gimnastycznych dla młodzieży;
- budowa ścieżek pieszych w rejonie projektowanego placu zabaw dla dzieci i zespołu urządzeń gimnastycznych dla młodzieży;
- adaptacja i rozbudowa istniejącej „piwniczki prochowej” zlokalizowanej wewnątrz wału (po wschodniej stronie założenia);
- budowa „muru zielonego” wraz z furtą w istniejącej przerwie we wschodniej części wałów;
- budowa „muru zielonego” w zniszczonej części wałów, przy skrzyżowaniu z ul. G. Narutowicza;
- przebudowa fragm. nawierzchni ul. G. Narutowicza - wizualizacja dawnej bramy Kościańskiej;
- budowa (przy skrzyżowaniu z ul. G. Narutowicza) okrągłego placu z makietą miasta wg. planu z XVIII w;
- ustawienie ławek, koszy na śmieci i pojemników na psie odchody;
- ustawienie tablic informacyjnych;
- wykonanie płaskorzeźby z brązu z wizerunkiem bramy Kościańskiej (wg. ryciny z XVIII w) i montaż na północnej ścianie szczytowej budynku przy ul. G. Narutowicza nr 34;
- budowa (wymiana) ogrodzenia rozdzielającego teren Liceum Ogólnokształcącego nr 3 oraz podwórze budynku komunalnego usytuowanego przy ul. G. Narutowicza nr 34;
- zagospodarowanie zieleni w zakresie:
 - obsadzenie południowej ściany istniejącego muru wzdłuż al. J. Słowackiego kwitnącą zielenią pnącą i piętrzącą,
 - obsadzenie południowego fragm. elewacji dawnej fabryki pomp, zielenią osłonową (grab),
 - obsadzenie wałów zielenią płożącą (bluszcz),
 - urządzenie trawników,
 - w obrębie skrzyżowania z ul. G. Narutowicza, na trawnikach, nasadzenia z kwiatów cebulowych (łąka z żonkili),
- montaż budek lęgowych i karmników dla ptaków oraz budek dla wiewiórek;
- wykonanie systemu nawadniania (wraz z przyłączem wodociagowym) zieleni zaprojektowanej wzdłuż północnej strony al. Słowackiego;
- wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej w celu odwodnienia „piwniczki prochowej”;
- wykonanie (wzdłuż al. J. Słowackiego) oświetlenia ulicznego oraz architektonicznego oświetlenia wałów;
- wykonanie (wzdłuż al. J. Słowackiego) kanalizacji teletechnicznej;

Projekt zakłada rozbiórkę pawilonu handlowego usytuowanego po południowej stronie ul. Księcia J. Poniatowskiego.

Szczegółowe informacje dotyczące zagospodarowania terenu w zakresie instalacji sanitarnych oraz instalacji elektrycznych, znajdują się w dalszej części opracowania.

Realizacja projektu przyczyni się do ograniczenia występowania roślin należących do inwazyjnych gatunków obcych (poprzez ich usuwanie z terenu lub stosowanie Kodeksu dobrych praktyk „Ogrodnictwo wobec roślin inwazyjnych obcego pochodzenia”). Zostaną zachowane istniejące drzewa o znacznych rozmiarach. Wycinkę ograniczono do minimum, z

uwagi na kolizję z planowaną infrastrukturą (np. usunięcie drzewa na wejściu do piwniczki prochowej).

Utworzone zostaną wielopiętrowe i wielogatunkowe założenia zieleni, oparte na gatunkach rodzimych, tworzących dogodne i atrakcyjne warunki dla rodzimych ptaków, owadów i drobnych ssaków. Do nasadzeń zastosowano głównie rodzime gatunki roślin

W projekcie wprowadzono rozwiązania korzystne dla ochrony przyrody (montaż budek lęgowych i karmników dla ptaków oraz budek dla wiewiórek), niewykasane powierzchnie (łąki kwietne zamiast trawników). Realizacja projektu przyczynia się do zmniejszenia spływu powierzchniowego wody (kanalizacja).

Inwestycja zmniejszy ryzyko potencjalnego osuwiska mas ziemnych z wałów, dzięki nasadzeniom, które zagęszczą grunt.

3. Parametry zagospodarowania.

Umowny obszar opracowania:	20 248,21m ²	
obszar planowanego zainwestowania:	17 036,15m ²	100%
w tym:		
powierzchnie utwardzone (drogi i place)	4 209,89m ²	24,70%
place zabaw	670,43 m ²	3,9%
pow. terenów zielonych (w tym wały i łąka kwietna)	12 155,83m ²	71,40%

Przewidziany docelowy sposób zagospodarowania terenu objętego projektem zakłada, że będzie w ok. 75,29 % pokryty zielenią.

4. Uwarunkowania zewnętrzne.

Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszar opracowania znajduje się w granicach zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Leszna oraz w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej wyznaczonej na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Sąsiadujące budynki mieszkalne: przy ul. Narutowicza nr 34, przy ul. Narutowicza nr 55 oraz kompleks budynków dawnej fabryki pomp, są ujęte w ewidencji zabytków. Istniejące wały, jako pozostałości XVII-wiecznych fortyfikacji miejskich, w 2012 r. zostały wpisane do rejestru zabytków pod numerem 868/Wkp/A.

Teren planowanej inwestycji nie jest obszarem eksploatacji górniczej. Projektowane zmiany w zagospodarowaniu nie spowodują zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Projekt jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

5. Obszar oddziaływania projektowanych zmian w zagospodarowaniu.

Nie stwierdza się oddziaływania planowanej inwestycji w świetle przepisów odrębnych o których mówi ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. art. 3, pkt 20. Ewentualne kwestie sporne dotyczące ogrodzeń sytuowanych na granicach terenów, częściowo reguluje Kodeks cywilny.

opracował:

