

PREZYDENT MIASTA LESZNA

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

- TEKST JEDNOLITY -

**Załącznik nr 2 do
UCHWAŹY
NR XLIV/573/2014
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 04.11. 2014 roku**

LESZNO, 2014 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 zmianami 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 zmianami 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 zmianami 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 zmianami 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 zmianami 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 zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r.
15. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/463/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r.

16. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie objętym zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zgodnie z uchwałą nr VI/80/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2011 r.
17. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna dla terenów objętych zmianami zatwierdzoną uchwałą nr XLIV/573/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 04 listopada 2014 r.

Niniejszym 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 określają ramy, w jakich zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu mogłyby 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 podyplomowym, 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 źródła 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 wójciowego 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 żłób 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 wójciowego Ministra.
- 2.2. Wysoka zieleń przyuliczna.
- 2.3. Zabytkowa aleja zadrzewiona wzdłuż ulicy 21 Października.
- 2.4. Zieleń ogowa w południowo-zachodniej części miasta.
- 2.5. Pola irygacyjne oczyszczalni ścieków do rekultywacji (zagospodarowanie i wykorzystanie wymaga uzyskania zgody wójciowego 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 wójciowego 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 Krzyszta, świętego Mikołaja, świętego Jana Chrzciciela oraz na Ratusz)

III. Uwarunkowania demograficzne

Analiza zmian w tempie i trybach 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% błędów) 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 samorzędy nie zdecydowały się na ich współfinansowanie),
- tradycje dawnego powiatu leszczyńskiego (sprzed reformy administracyjnej 1975 r.) oraz tradycje województwa leszczyńskiego i związku 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 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 (czynnikiowo we wspomnianych usługach, czynnikowo jednak w produkcji przemysłowej i budownictwie),
- c) konieczność znajdowania terenów dla szkolnictwa wyższego i obiektów nauki (głównie z wytwórczości high technology) i 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 znaczącość 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 i jednoprzestrzenna, 14 m w liniach rozgraniczających	Jezdnia dwuprzestrzenna (wymaga wyburzenia części południowej pierzei ul. Łwirki i Wigury)
2	Trasa Poznań-Wrocław i 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 gwałtowności z miasta do terenów leśnych

3	Zmiany przeznaczenia terenów: (oznaczenia jak w tekście i rysunku planu z 93 r.) E 5, F 1 zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna H 13 uprawy rolne bez prawa zabudowy K zabudowa zwarta mieszkaniowa bez wyodrębnionego centrum (lub centrów) A 4 Dworzec PKS do adaptacji i ew. rozbudowy H 9, H 10 nowa zabudowa zagrodowa i adaptacja istniejącej B 7 mieszkalnictwo jednorodzinne, przemysł nieuciążliwy (adaptacja i uzupełnienia) B 1 przemysł sport, zielce (adaptacja i uzupełnienia) C 2 przemysł H 3 przemysł usługi rzemiosła H 1 rolnictwo (ochrona) M 15 rolnictwo (ochrona, zakaz zabudowy)	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) Sukcesywne udostępnianie terenów rolnych dla funkcji wymienionych wyżej Zabudowa zwarta mieszkaniowo i usługowa z centrum lokalnym (plac lub pierzeje krzyżujących się ulic o wyraźnie dobrej dostępności) Przesunięcie częściowo na północ, a częściowo lokalizacja dworca w parterze obiektu handlowo i usługowego o wysokości 18-20 m, wybudowanie przejścia łączącego z Dworcem PKP (pod- lub nadziemnego) Zabudowa Średniointensywna jednorodzinna z dopuszczeniem zagrodowej Przemysł tylko adaptacja Sport, kultura, zielce Handel wielkopowierzchniowy, Handel hurtowy i detaliczny Usługi rzemiosła Handel hurtowy, rzemiosło, mieszkalnictwo Obiekty turystyki, rekreacji, sportu ogólnodostępnego (w części obszaru)
---	--	--

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 i około 3,5 tys. mieszkań konieczne ubytki i około 1,0 tys. mieszkań (tj. około 20% mieszkań wybudowanych przed 1945 r.).

Średnie zapotrzebowanie i około 4,5 tys. mieszkań

Możliwości budowania mierzone popytem na nowe mieszkania oraz ew. nakładami z budżetu miasta (domy komunalne) i około 200 mieszkań rocznie w latach 2000 i 2005 i około 300 w latach 2005 i 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) i 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 większy 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 zabudowy przemysłowych 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 wywołujących potrzeb terenowych.

5. Usługi publiczne lokalne

- tereny pod te funkcje wliczone są tereny mieszkaniowe.

6. Nauka i szkolnictwo wyższe

Powierzchnie terenu pod naukę i szkolnictwo wyższe w połączeniu z produkcją wysokich technologii szacuje się na 80 i 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 i około 500 ha.

7. Tereny dyspozycyjne:

- 1) rezerwa pod zabudowę mieszkaniową i 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 poletok 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, składowych, magazynowych między stacją wschodnią części miasta a stacją zachodnią części miasta 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 cińskiego transportu samochodowego.
3. W części starej w strefie Śródmiejskiej duża ilość zdekapitalizowanej zabudowy poza pierzejami ulicznymi (obiekty o mieszanym przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym, oficyny przekształcone na potrzeby handlu i rzemiosła, zabudowane podwórka). W rezultacie tereny o dużej potencjalnie wartości rynkowej, mogły 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 traktowałby te tereny jako tzw. aport).
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. Poprawa 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 barier 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 związanych z przemysłami wysokiej technologii,
 - obiektów i urządzeń służących edukacji na poziomie wyższym,
 - obiektów turystyki,
 - wieloprzestrzennego 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 i 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 zabudowę mieszkaniową w pierzejach ulicznych (ulic i placów). Obszar koncentracji obiektów ponadmiejских i ogólnomiejских 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 i 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 i Badania Rynkowe i Społeczne z Poznania.

- 1.4. **Strefa IV** * i 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 niewymienione powyżej.

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

***ustalenia dla strefy IV tracą moc stosownie do rozdziału nr 16.**

- 1.5. **Strefa V** i 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** i produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenochłonnnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uniwersyteckiego rzemiosła.

Wykluczenia:

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

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

***ustalenia dla strefy VII tracą moc stosownie do rozdziału nr 16.**

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

***ustalenia dla strefy VII tracą moc stosownie do rozdziału nr 16.**

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 i 1,2,
 - ekstensywna: 0,2 i 0,4 (przy liczbie kondygnacji do 2).

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

- A** - tereny specjalne,
- B** - tereny i obiekty sportu,
- C** - ochrony zdrowia,
- D** - lotnisko sportowo i 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 Tródegi 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 i 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). Pociągą 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 majmku Antoniny,
 - cmentarz przy ul. Kłolewskiej,
 - zespół dworsko - parkowy Strzyżewice,

- zespoły dworsko i 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 i 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 i sportowe cząstego 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 (południowy i północny),
- 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, ulepszanie nawierzchni,

5. Gospodarka terenami

- 5.1. Tereny pod obiekty i urządzenia służące przyszłemu rozwojowi miasta

Wyznacza się następujące tereny i obiekty pod urządzenia przyszłego rozwoju:

- 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 i 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. Dołyńską a Rowem Henrykowskim z wyłączeniem terenów leśnych oraz stref ochronnych ujęcia wody i terenów

Źwirowiska, które po rekultywacji ma być zbiornikiem wodnym, przeznaczonym dla celów rekreacyjnych.

Źcznie w I etapie ok. 20 ha terenów rolnych przy ulicy DoŹynkowej, sukcesywnie i kolejne 50 i 80 ha bliŹej Rowu Henrykowskiego.

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

5.2. Tereny mieszkaniowe i 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 (uciŹliwych) 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 OkręŹni MiernicŹ oraz zespołu przemysłowo i składowego przy ciepłowni Zatorze. W dalszych latach naleŹy się liczyć z możliwościami wykorzystania części terenów PKP, szczególnie po stronie wschodniej, poza strefę Śródmiejską

W przypadku duŹego, szybko ujawniającego się popytu na terenie przemysłowe, składowe, magazynowe (trwałe) itp. naleŹy na te cele przeznaczyć tereny w póŹnocnej 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 poziomie 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 posiadać na przygotowanie tych terenów do zabudowy (scalenia i wtórne podziały, budowa dróg i ulic, doprowadzenie uzbrojenia itp.). W pierwszym etapie (najbliższych 3 i 5 lat) celowe jest przejmowanie na cele urbanizacji przede wszystkim terenów rolnych Antoniny (a także terenów przylegających do Antoniny od strony póŹnocnej i od strony wschodniej) i terenów na południe od ulicy DoŹynkowej. Szacuje się, Źe w pierwszym etapie naleŹy przeznaczyć na cele nierolnicze ok. 100 i 150 ha użytków rolnych i po sprawdzeniu popytu oraz finansowych możliwości miasta i dalsze 150 i 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 ok. 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 trwałych zabudowań (przede wszystkim usługowo i handlowych) niezabudowanych enklaw w pierzejach ulic,
 - wyburzenie części oficyn i przekształcenie podwórek w pasaż (ciężki) handlowe z dużymi zieleni,
 - usuwanie obiektów prowizorycznych warsztaty, magazyny, mini-hurtownie itp.)
 - intensyfikację gospodarczego wykorzystania niektórych terenów (np. dworzec autobusowy i sam obiekt i jego otoczenie),
- Taki program odnowy miasta powinien mieć zarządcy programem, pozostającego pod stałym nadzorem władz miasta (nie musi to być jednak jednostka miejska). Podstawnym finansowaniem programu powinny być środki publiczne skierowane 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 technicznej i 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 i pomiarowych I° przy ul. 17 Stycznia i w Gronowie.
- 7.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną opiera się o dwustronny system zasilania ze stacji AGPZ Leszno i Gronowo oraz Leszno i Wschód.

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 uchwały 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 i technicznej (IX) przeznaczonej na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, 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 składow 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 składow należy otaczać szpalarami 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 Śandr Leszno, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO) oraz w części strefy ochrony pośredniej ujścia Zaborowo,
 - b) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ustanowienia odrębnymi zarządzeniami albo decyzjami stref ochronnych ujęć wód podziemnych Zaborowo
 - c) tereny obiektów przemysłowych, składow i magazynów oraz zabudowy usługowej powinny zostać zagospodarowane zielenią tak by zminimalizować uciążliwość pochodzącą z tych obszarów, ale również poprawić walory krajobrazowe; zieleń powinna być wkomponowana w kompleksy budynków tak by osiągać małą estetyczną halę i obiekty usługowe, nasadzenia drzew i cięć zarośli z krzewami stworzyć nowe korytarze, podnieść odporność systemu na degradację, a także poprawić 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 rozwijanie 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 wspólnotowej:
 - a) na terenie opracowania zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska

archeologiczne AZP 65-24/49 oraz AZP 65-24/50; prace ziemne w trakcie inwestycji wymagajŃ prowadzenia badaŃ archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- b) działalnoŃ inwestycyjna na miejscach lokalizacji stanowisk archeologicznych moŃliwa 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 czŃŃci posiada wyposaŃenie w infrastrukturŃ technicznŃ i sielŃ komunikacyjnŃ które mogŃ podlegaaŃ przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji naleŃy zapewniŃ wykonanie sieci komunikacyjnej i peŃnego uzbrojenia w podstawowŃsielŃ infrastruktury technicznej, jak:

- a) wodociŃg,
 - b) kanalizacja sanitarna,
 - c) kanalizacja deszczowa,
 - d) sielŃ energetyczna i skablowana, podziemna,
 - e) sielŃ telefoniczna i skablowana, podziemna,
 - f) sielŃ gazowa,
 - g) urzŃdzenia melioracyjne,
- powiŃzanŃz istniejŃcym systemem miejskim.

9.6.obszary, dla których rozmieszczone bŃdŃ inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: nie okreŃla siŃ;

9.7.obszary, dla których rozmieszczone bŃdŃ inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1: w granicach obszaru objŃtego zmianŃstudium przewiduje siŃ tereny niezbŃdne dla modernizacji linii kolejowej PoznaŃWrocŃaw oraz na realizacjŃ wiaduktów zwiŃzanych z tŃninwestycjŃ

9.8.obszary, dla których obowiŃzkowe jest sporzŃdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrŃbnych, w tym obszary wymagajŃce przeprowadzenia scaleŃ i podziaŃ nieruchomoŃci, a takŃe obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaŃy powyŃej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej: ustala siŃ obowiŃzek sporzŃdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki IX i ZL; Warunki scaleŃ i podziaŃw nieruchomoŃci i zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

9.9.obszary dla których gmina zamierza sporzŃdziŃ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagajŃce zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leŃnych na cele nierolnicze i nieleŃne: nie dotyczy;

9.10.kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leŃnej przestrzeni produkcyjnej i bez zmian, z dopuszczeniem przeznaczenia terenu ZL w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na inne cele, w szczególnoŃci wynikajŃce z realizacji celu publicznego zwiŃzanego z budowa infrastruktury drogowej;

9.11.obszary naraŃone na niebezpieczeŃstwo powodzi i osuwania siŃ mas ziemnych: nie ustala siŃ;

9.12.obiekty lub obszary, dla których wyznacza siŃ w zŃŃu 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 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 i 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 i strefa produkcyjno-usługowo-techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, 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 i 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, składow, 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 zastrzyż rygory urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie następujących zasad:

- a) formy budynków i ich wysokości naleŹy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie,
- b) maksymalna wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 15 m; dopuszcza się wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających tę wysokość z zastrzeŹeniem konieczności zgłaszania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyŹszych do wŹŹciwego organu wojskowego - Dowództwa SiŹ Powietrznych,
- c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60% powierzchni działek budowlanych,
- d) dla terenów zabudowy produkcyjno - usŹugowej powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić nie mniej niŹ 15% powierzchni działek budowlanych,
- e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a w ciŹgu ul. Wilkowickiej, w ramach uzupełnienia, dopuszcza się równieŹ realizację nowej.

TERENY KK Ź tereny kolejowe Ź tereny zamknięte, zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) naleŹy uwzględniać aspekty ochrony wód powierzchniowych (zlewni Rowu Polskiego) i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozwijanie gospodarki wodnej, Źciekowej (Źcieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej m.in. oczyszczalni Źcieków w m. Henrykowo;
- 2) planowane rozwijanie w zakresie gospodarki Źciekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczej kanalizacji sanitarniej z odprowadzeniem Źcieków do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwijanie odprowadzania Źcieków opadowych z ciŹgów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) naleŹy przewidzieć prawidłowe miejsca do gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami o odpadach,
- 4) preferuje się zaopatrzenie w ciepłŹ istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci ciepłej, z dopuszczeniem wykorzystania ŹródłŹgrzewczych na paliwo gazowe

lub pęgnie, 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 uciążliwość pochodzącą 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 dotyczącą ograniczenia emisji zanieczyszczeń 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 zmianami 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, 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): nie wyznacza się.

- 10.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scale 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 żł kopaliny filar ochronny: na obszarze objętym zmianą studium żł 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 zmianami 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.

Niniejsze zmiany 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. Wilkowickiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów PKP w Lesznie,

W/w uchwałą 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 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 rozwinięcia 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 UWARUNKOWAĆ 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 Żółtowskiego, ulic Henrykowskiej, Chopina oraz granic miasta.

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

- 1) strefa III - strefa mieszkaniowo i 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 tereny ochronne);
- 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 i drogi istniejące (KD);

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

STREFA III

- 1) wyznacza się tereny mieszkaniowo i 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 tereny ochronne),
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zastrzyć 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, składow, magazynów, handlu hurtowego,
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla przewidywanej 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 zastrzyżić 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 URZĘDZONEJ (ZL/ZP)

- 1) wyznacza się tereny lasów i zieleni urządzonej,
- 2) ustala się zachowanie istniejących terenów lasów z dopuszczeniem zmiany ich charakteru na zieleń 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 rozwijanie 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 rozwijanie w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie możliwych obszarów zbiorczej sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwijanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) rozwijanie przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:

- a) zinventaryzowanych stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych (części strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia Zaborowo) oraz głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 Śandr Leszno, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO),
 - b) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz terenu górniczego Śtrzyńwice 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, pęenne lub staę, 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 Zdjńciu Polski (AZP). Dla stanowisk zewidencjonowanych w ramach AZP, poęonych na obszarach zurbanizowanych i planowanych do zagospodarowania, planuje się prowadzenie obserwacji archeologicznej. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogń być wprowadzane zapisy dotyczące strefy ochrony stanowisk archeologicznych lub obserwacji archeologicznej, co umoŹliwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogń występować zabytki archeologiczne;

11.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) naleŹy zapewniŹ wykonanie peŹnego uzbrojenia w podstawowŹ siŹ infrastruktury technicznej, powiŹzanŹz istniejŹcym systemem miejskim,
- 2) istniejŹca siŹ infrastruktury technicznej moŹe podlegaŹ przebudowie, rozbudowie i wymianie,
- 3) modernizacji podlegaŹ powinien istniejŹcy ukŹd drŹg, zgodnie z wystŹpujŹcymi potrzebami i moŹliwoŹciami finansowymi miasta,
- 4) na rysunku Studium przedstawiono orientacyjne kierunki przebiegu nowych drŹg, w tym drogi ekspresowej S5 PoznaŹ i WrocŹw, dla ktŹrej naleŹy zachowaŹ strefŹ oddziaŹywania na sŹiednie tereny wynikajŹce z przepisŹw odrŹbnych;

11.6. Obszary, na ktŹrych rozmieszczone bŹdŹ inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym okreŹlona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

11.7. Obszary, na ktŹrych rozmieszczone bŹdŹ inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego wojewŹdztwa i ustaleniami programŹw, o ktŹrych 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 siŹ orientacyjny przebieg drogi ekspresowej S5 PoznaŹ i WrocŹw zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku studium;

11.8. Obszary, dla ktŹrych obowiŹzkowe jest sporzŹdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisŹw odrŹbnych, w tym obszary wymagajŹce przeprowadzenia scaleŹ i podziaŹu nieruchomoŹci, a takŹe obszary rozmieszczenia obiektŹw handlowych o powierzchni sprzedaŹy powyŹej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej: nie wyznacza siŹ;

11.9. Obszary, dla ktŹrych miasto zamierza sporzŹdziŹ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagajŹce zmiany przeznaczenia gruntŹw rolnych i leŹnych na cele nierolnicze i nieleŹne: naleŹy sporzŹdziŹ miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru bŹdŹego przedmiotem zmiany studium;

11.10. Kierunki i zasady ksztŹtowania rolniczej i leŹnej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) do czasu zmiany sposobu zagospodarowania gruntŹw rolnych i leŹnych 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 żłk kopaliny filar ochronny: na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych żłk kopalin;
- 11.13. Obszary pomników zagłdy 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 Żrota Roweckiego, ulic Henrykowskiej, Chopina oraz granic miasta.

W/w uchwale 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 rozwińzania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowiń kontynuacjń i uzupeęnienie istniejńcych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikajń z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, spoęcznych i gospodarczych Leszna.

Procedura sporzńdzania studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególnoŝci zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwińzań i modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniajńtakę przyjęte rozwińzania.

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 uzupełniającymi zabudowami mieszkaniowymi 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 uzupełniającymi zabudowami mieszkaniowymi 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 zieleni 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 rozwińnięcia 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 zbiorczej sieci kanalizacyjnej 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 Śandr 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 środowiska;

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 póg 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 odbywał siń bńdzie stosownie do wydanych decyzji administracyjnych, ustaleCE gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna oraz obowińzujńcych przepisów prawa,
- 3) przy sporzńdzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wniosek Wojewódzkiego Urzńdu Ochrony Zabytków mogń byń wprowadzane zapisy dotyczńce stref ochrony konserwatorskiej zespołw urbanistycznych, obiektów zabytkowych oraz stref ochrony archeologicznej lub obserwacji archeologicznej, co umoŹwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogń wystńpowań zabytki; ograniczenia dla w/w terenów i obiektów wynikajń z przepisów odrńbnych i bńdń ustalane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

12.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) naleŹy zapewniń wykonanie peńnego uzbrojenia w podstawowńsiń infrastrukturę techniczną powińzanńz istniejńcym systemem miejskim,
- 2) istniejńca siń infrastruktury technicznej moŹe podlegań przebudowie, rozbudowie i wymianie,
- 3) modernizacji podlegań powinien istniejńcy ukłd dróg wraz z ogólnodostńpnymi miejscami postojowymi w pasach drogowych, zgodnie z wystńpujńcymi potrzebami i moŹliwoŹciami finansowymi miasta,
- 4) dla obiektów handlowych naleŹy zapewniń odpowiedniń iloŹ miejsc parkingowych, o parametrach ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 5) naleŹy zapewniń wĩŹciwe warunki ochrony przeciwpoŹarowej, stosownie do obowińzujńcych przepisów, w szczególnoŹci w zakresie dojazdów poŹarowych, zaopatrzenia wodnego oraz lokalizacji obiektów wzglńdem 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 zgrubieniu kopaliny filar ochronny:
na obszarze objętym zmianami Studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych zgrubień kopalin;
- 12.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej:
na obszarze objętym zmianami Studium obszary takie nie występują
- 12.14. Obszary wymagające przekształceń rehabilitacji lub rekultywacji:
ustala się, że obszar objęty zmianami 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 należą 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 rozwińnięcia przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowiń kontynuacjń i uzupeğnienie istniejńcych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikajń z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowaEprzyrodniczych, spoğcznych i gospodarczych Leszna.

Procedura sporzńdzania studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwińńaEi modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniajńtakE przyjęte rozwińnięcia.

13. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAĆ 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 uzupełniającymi zabudowami mieszkaniowymi 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 uzupełniającymi zabudowami mieszkaniowymi 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 zieleni 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 rozwińnięcia w zakresie gospodarki wodnej, ściekowej i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej,

- 2) planowane rozwinięcia w zakresie gospodarki Ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczej sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem Ścieków komunalnych do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwinięcie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) rozwinięcia przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:
 - a) występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 Åsandr 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, pęenne lub staę, 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 środowiska;

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

- 1) ochronie podlegają następujące obszary i obiekty:
 - zaęęcie 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
 - zespołowego męna - ul. Przemysłowa: wpisany do rejestru zabytków nr rej.: **319/Wlkp/A** z 22.05.2006
 1. budynek główny, ob. męn i pakownia

2. maszynownia i kotłownia
 3. elewator I,
 4. elewator II, ob. hala spedycyjna,
 5. elewator III,
 6. magazyn przetworów,
 7. gęźnik,
 8. estakada gęźnika budynek gęźny 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 odbywał się będnie 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 wniosek 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 wynikające z przepisów odrębnych i będąc ustalane 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 powołanej 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, 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): nie wyznacza się;

13.8. Obszary, dla których obowiązkiem jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleŃ i podziaŃ nieruchomości, a takŃe obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaŃy powyŃej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:

w granicach zmiany studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaŃy powyŃej 2000 m², zgodnie z obszarem wyznaczonym na rysunku zmiany studium; naleŃy 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 leŃnych na cele nierolnicze i nieleŃne: nie wyznacza się;

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

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

13.11. Obszary naraŃone 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 zę kopaliny filar ochronny:
na obszarze objętym zmian studium nie przewiduje się eksploatacji kopaliny naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych zę kopaliny;
- 13.13. Obszary pomników zagrody i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej:
na obszarze objętym zmian studium obszary takie nie występują
- 13.14. Obszary wymagające przekształceń rehabilitacji lub rekultywacji:
ustala się, że obszar objęty zmian 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 należą 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 uchwałą 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 stanowiły 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 UWARUNKOWAĆ 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 zabudowę 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 i również terenochłonne,
- 4) ZP i tereny zieleni urządzonej,
- 5) Tz i tereny zamknięte,
- 6) KK - tereny kolejowe i 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 i Strefa Centrum, intensywnej, zwartej zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudowę 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 terenach zielonych), 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 i 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 zieleni 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 rozwijania w zakresie gospodarki wodnej, ściekowej i odpadami z uwzględnieniem, w miarę możliwości, istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) planowane rozwijania w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczej sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwijanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) rozwijania przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:
 - a) występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 Łódź, 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 Łódź 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 środowiska;

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 działka 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 poğ 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 poğ XVIII, nr rej.: 1243/A z 17.09.1970
- dom, ul. Bolesława Chrobrego 35, 4 łw. 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 poğ XIX, nr rej.: 1218/A z 22.07.1991
- dom z oficyną ul. Bracka 1 / Rynek 20, 4 łw. XIX, nr rej.: 1234/A z 12.11.1991
- dom, ul. Bracka 5, 1 poğ XIX, nr rej.: 1259/A z 15.01.1974, nowy nr rej.: 550/Wlkp/A (10.10.2007)
- dom, ul. Bracka 10, 1 poğ 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 / Słowińska 14, 1910, nr rej.: 1180/A z 20.04.1991
- sńl 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 poğ XIX, nr rej.: 1246/A z 17.09.1970
- dom, ul. Kościelna 14-15, 1 poğ XIX, nr rej.: 1247/A z 19.09.1970
- pağc 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. Krasińskiego 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
- zespółkasyna 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 poğ 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 poğ 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 poğ XIX, nr rej.: 1249/A z 19.09.1970, nowy nr rej.: 579/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 23, 1 poğ XIX, nr rej.: 1250/A z 19.09.1970, nowy nr rej.: 577/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 25, 1 poğ XIX, nr rej.: 658/A z 10.07.1969, nowy nr rej.: 578/Wlkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Leszczyńskich 27, 1 poğ 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 poğ 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. Ćaziebna 2, 1 poğ XIX, nr rej.: 859/A z 28.09.1970
- dom, ul. Ćaziebna 6, XVIII/XIX, nr rej.: 858/A z 28.09.1970
- dom, ul. Ćaziebna 9, 1 poğ XIX, nr rej.: 860/A z 7.10.1970
- dom, ul. Ćaziebna 26, XVIII, nr rej.: 861/A z 7.10.1970
- dom, ul. Ćaziebna 27, k. XVIII, nr rej.: 862/A z 7.10.1970
- dom, ul. Ćaziebna 28, 3 łw. 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)
- pastarówka, ob. Muzeum, Pl. Metziga 17, 1 poğ 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 poğ 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 poǳ 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 poǳ 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 poǳ 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 poǳ 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 poǳ XIX, nr rej.: 1194/A z 11.05.1991
- fasada domu, ul. NiepodległóŃci 3, 4 łw. XIX, nr rej.: 1487/A z 18.02.199
- dom, ul. NiepodległóŃci 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 poǳ XIX, nr rej.: 1226 z 16.09.1970
- dom, Rynek 5, 1 poǳ XIX, nr rej.: 1227 z 16.09.1970
- dom, Rynek 6, XIX, nr rej.: 1228 z 16.09.197
- 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 poǳ XIX, nr rej.: 1234 z 16.09.1970
- dom, Rynek 11, XIX, nr rej.: 1235 z 17.09.1970
- dom, Rynek 14, 1 poǳ 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 poǳ 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/Włkp/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
- zespółgelnicy Bethel, ul. Wałowa 3, 1902, nr rej.: 217/Włkp/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/Włkp/A z 21.02.2008 wraz z terenem podwórza gospodarczego i dz. nr 84
- dom, pl. Wolności 2, k. XVIII, nr rej.: 871/A z 7.10.1970, nowy nr rej.: 582/Włkp/A (28.12.2007)
- kamienica, ul. Wolności 4, 2 poę 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/Włkp/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/Włkp/A (27.12.2007)
- dom, ul. Wolności 30, XVIII/XIX, nr rej.: 1257/A z 15.01.1971, nr rej.: 506/Włkp/A (25.04.2007)
- dom, ul. Zakątek 2, XVIII/XIX, nr rej.: 872/A z 7.10.1970

- ocołownia, ul. Łwirki i Wigury 25, ob. Al. Jana Pawła II nr 13, 1888, nr rej.: 1304/A z 15.05.1992, nowy nr rej.: 501/Włkp/A (24.04.2007)
 - fabryka odzieżyowa, 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 odbywał 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 ww terenów i obiektów wynikające z przepisów odrębnych i będąc 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 powiększoną o 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 scale 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 zgłoszeniu kopaliny filar ochronny:
na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się eksploatacji kopaliny naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych zgłoszonych 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 należą 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 potrzeb zagospodarowania występujących w gminie: nie wyznacza się;
- 14.17. Uzasadnienie i synteza zmian studium uwarunkowań 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 uchwale 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 rozwińnięcia przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowiń kontynuacjń i uzupeńnienie istniejńcych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikajń z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowań przyrodniczych, spoęcznych i gospodarczych Leszna.

Procedura sporzńdzania studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwińńań i modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniajń takć przyjęte rozwińnięcia.

15. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAĆ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXXVIII/463/2009 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 r.

OBSZAR 7 - Obszar w rejonie ulicy Kiepury w Lesznie.

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

- 1) STREFA C - strefa ochrony zdrowia;
- 2) STREFA C(III) - strefa ochrony zdrowia z dopuszczeniem alternatywnego kierunku zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej III i strefa 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 i również terenochłonne,
- 3) STREFA C(ZP) - strefa ochrony zdrowia z dopuszczeniem alternatywnego kierunku zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej ZP i tereny zieleni urządzonej,
- 4) STREFA III i strefa 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 i również terenochłonne;

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

STREFA C

zachowuje się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej C i strefa ochrony zdrowia, dla której utrzymuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium,

STREFA C (III)

strefa ochrony zdrowia dla której dopuszcza się alternatywny kierunek zagospodarowania przestrzennego strefa funkcjonalna III i strefa mieszkaniowo i

usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej 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, z uwzględnieniem wymogów ochrony zdrowia wynikających z sąsiedztwa istniejącego szpitala;

STREFA C (ZP)

strefa ochrony zdrowia dla której dopuszcza się alternatywny kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej ZP i tereny zieleni urządzonej, dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium, z uwzględnieniem wymogów ochrony zdrowia wynikających z sąsiedztwa istniejącego szpitala;

STREFA III

wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej III i strefa mieszkaniowo i usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej 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, z uwzględnieniem wymogów ochrony zdrowia wynikających z sąsiedztwa istniejącego szpitala;

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

15.3. 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 rozwińnięcia w zakresie gospodarki wodnej, ściekowej i odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej w tym ujęcia wody istniejącego szpitala,
- 2) planowane rozwińnięcia w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględnić:

- a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczej sieci kanalizacyjnej 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) zinventaryzowanych stref ochronnych ujęć wód podziemnych (strefy ochrony pośredniej ujęcia Wojewódzkiego Szpitala Zespólnego w Lesznie, stosownie do wydanej decyzji administracyjnej) oraz występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 Śandr Leszno, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO),
 - b) funkcjonowania istniejącego systemu terenów zielonych, w szczególności stanowiących korytarze ekologiczne, zlokalizowanych w śiedztwie terenów leśnych oraz Krzywińsko i Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 4) należy przewidzieć prawidłowe miejsca do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, dalsze zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów komunalnych i medycznych, należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna oraz obowiązującymi przepisami o odpadach
- 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, pęenne 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 obszaru;

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

- 1) 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,
- 2) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogłyby wprowadzane zapisy dotyczące strefy ochrony stanowisk archeologicznych lub

obserwacji archeologicznej, co umożliwi udział organów ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogły występować zabytki archeologiczne;

15.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiatu 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) należy zapewnić właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej, stosownie do obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie dojazdów pożarowych, zaopatrzenia wodnego oraz lokalizacji obiektów względem siebie;

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

lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, dróg publicznych, ciągów pieszych oraz terenów zieleni, określona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

15.7. 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):

na terenie strefy C zlokalizowany jest Wojewódzki Szpital Zespolony w Lesznie, który realizuje zadania o znaczeniu ponadlokalnym;

15.8. 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;

- 15.9. 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;
- 15.10. 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;
- 15.11. 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;
- 15.12. 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 złożów kopalin;
- 15.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej:
na obszarze objętym zmianą studium obszary takie nie występują
- 15.14. Obszary wymagające przekształceń rehabilitacji lub rekultywacji: nie wyznacza się;
- 15.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: nie wyznacza się;
- 15.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście: nie wyznacza się;
- 15.17. Uzasadnienie i synteza zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna:

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XXIV/270/2008 z dnia 26 sierpnia 2008r. r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie ulicy Kiepur w Lesznie.

W/w uchwałą 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., nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r. oraz nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r..

W opracowaniu rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwińnięcia przyjęte w dotychczas obowiązującym studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowiń kontynuacjń i uzupełnienie istniejńcych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikajń 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 rozwińzań i modyfikacje zapisów tekstu studium, uzasadniajńtakż przyjęte rozwińnięcia.

16. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAĆ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR VI/80/2011 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 31 MARCA 2011 r.

16.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

OBSZAR 8

STREFA II – strefa mieszkaniowo - usługowa, intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełniona terenami ogólnie dostępnej zieleni urządzonej;

STREFA IV - strefa mieszkaniowo - usługowa intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy wysokiej. Obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług publicznych i komercyjnych, obiektów kultury, handlu, zdrowia i rekreacji oraz obiektów edukacji i nauki;

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;

KG kierunek przebiegu głównych dróg publicznych

KG orientacyjny kierunek przebiegu głównych dróg publicznych

KK – tereny kolejowe i tereny zamknięte;

ZC – cmentarze;

ZC_D – cmentarze dawne;

ZO – ogrody działkowe.

OBSZAR 9

STREFA III – strefa 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 i również tereny ochotnicze;

OBSZAR 10

 kierunek przebiegu głównych dróg publicznych

STREFA III – strefa 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 i również terenochłonne;

STREFA VI – strefa produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenochłonych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła;

OBSZAR 11

STREFA VII – strefa usługowa przeznaczona na lokowanie usług komercyjnych;

 kierunek przebiegu dróg publicznych;

 kierunek przebiegu ścieżek rowerowych;

OBSZAR 12

STREFA VII – strefa usługowa przeznaczona na lokowanie usług komercyjnych;

 kierunek przebiegu dróg publicznych;

 kierunek przebiegu ścieżek rowerowych;

OBSZAR 13

STREFA III – strefa 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 i również terenochłonne;

STREFA VI – strefa produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenochłonych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła;

 kierunek przebiegu głównych dróg publicznych;

OBSZAR 14

STREFA VI – strefa produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i

innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenach gminnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, usługowego rzemiosła;

STREFA VIII – strefa usługowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej średnio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do 3 kondygnacji. Dopuszcza się handel hurtowy, detaliczny i nieuciśnioną produkcję;

 kierunek przebiegu głównych dróg publicznych

 kierunek przebiegu dróg publicznych;

KK - tereny kolejowe i tereny zamknięte.

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

OBSZAR 8

STREFA II

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

STREFA IV

wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej IV - strefa mieszkaniowo - usługowa intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy wysokiej. Obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług publicznych i komercyjnych, obiektów kultury, handlu, zdrowia i rekreacji oraz obiektów edukacji i nauki, dla której traci moc dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium;

STREFA X

wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej 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 dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium;

KG

wyznacza si ę kierunek przebiegu g łównych dróg publicznych istniejących i projektowanych, zgodnie z rysunkiem Studium, dla których zachowuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u żytkowania określone w Studium; szczególnie przebieg g łównych dróg publicznych powinien zostać określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

KK

tereny kolejowe i tereny zamknięte, których granice przedstawiono na rysunku zmiany Studium, zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odr ębnymi;

ZC i wyznacza si ę kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej - cmentarze, dla której zachowuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u żytkowania określone w Studium,

ZCD- zachowuje si ę kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej i cmentarze dawne, dla której zachowuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u żytkowania określone w Studium,

ZO - zachowuje si ę kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej - ogrody działkowe, dla której zachowuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u żytkowania określone w Studium,

Dla poszczególnych stref w obszarze nr 8, w celu etapowania zagospodarowania, dopuszcza si ę ustalenie zakazu zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności z uwzględnieniem zasad określonych w pkt. 5.4 Tereny rolne.

Strefy II, IV w cz ęści znajduj ę si ę w obszarze objętym ochron ę krajobrazu wyznaczonego promieniem 1 km od granicy zespołu urbanistycznego miasta Leszna b ęd ącego przedmiotem ochrony konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 975/A (Dec. nr 5346/84/85 z dnia 20 sierpnia 1985 r.).

OBSZAR 9

STREFA III

wyznacza si ę kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej III i strefa mieszkaniowo i 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 terenach zielonych), dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium;

OBSZAR 10

KG

wyznacza się kierunek przebiegu głównych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem Studium, dla którego zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium; szczegółowy przebieg głównych dróg publicznych powinien zostać określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

STREFA III

wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej III – strefa mieszkaniowo i 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 terenach zielonych), dla której zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium;

STREFA VI

zachowuje się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej VI – strefy produkcyjno i usługowo i technicznej przeznaczonej na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenach zielonych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uniwersyteckiego rzemiosła, dla której utrzymuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium;

OBSZAR 11

STREFA VII

wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej VII – strefa usługowa przeznaczona na lokowanie usług komercyjnych, dla której tracą moc dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium dla strefy VII;

wyznacza się kierunek przebiegu dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem Studium, dla którego zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium; szczegółowy przebieg dróg publicznych powinien zostać określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

wyznacza si ę kierunek przebiegu ęcie ęk rowerowych dla którego utrzymuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u ętkowania okre ęone w Studium;

OBSZAR 12

STREFA VII

wyznacza si ę kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej VII i strefa us ęgowa przeznaczona na lokowanie us ęg komercyjnych, dla której trac ę moc dotychczasowe zasady zagospodarowania i u ętkowania okre ęone w Studium dla strefy VII;

wyznacza si ę kierunek przebiegu dr ę publicznych, zgodnie z rysunkiem Studium, dla którego zachowuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u ętkowania okre ęone w Studium; szczeg ęowy przebieg dr ę publicznych powinien zosta ę okre ęony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

wyznacza si ę kierunek przebiegu ęcie ęk rowerowych dla którego utrzymuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u ętkowania okre ęone w Studium;

OBSZAR 13

STREFA III

wyznacza si ę kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej III i strefa mieszkaniowo i us ęgowa o zabudowie ęrednio intensywnej i ekstensywnej z dominacj ę zabudowy mieszkaniowej niskiej (do trzech kondygnacji) w zespo ęach, z dopuszczeniem obiekt ę biurowych, handlowych, rekreacji, zdrowia, opieki spo ęecznej, edukacji, sportu (r ęwnie ę terenoch ęnych), dla której zachowuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u ętkowania okre ęone w Studium;

STREFA VI

wyznacza si ę kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej VI- strefy produkcyjno i us ęgowo i technicznej przeznaczonej na lokowanie obiekt ę produkcyjnych, baz, sk ęd ę, magazyn ę, handlu hurtowego i innych obiekt ę handlowych (przede wszystkim terenoch ęnych), terminali, obiekt ę technicznej obs ęgi miasta, uci ęliwego rzemios ę, dla której utrzymuje si ę dotychczasowe zasady zagospodarowania i u ętkowania okre ęone w Studium;

W granicach strefy VI dopuszcza si ę lokalizacj ę wie ę anten telefonii kom ęrkowych.

KG

zachowuje si ę kierunek przebiegu g ęwnych dr ę publicznych dla którego pozostaj ę aktualne dotychczasowe zasady zagospodarowania i u ętkowania okre ęone

w Studium; szczegółowy przebieg głównych dróg publicznych powinien zostać określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

OBSZAR 14

STREFA VI

wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej VI - strefy produkcyjno i usługowo i technicznej przeznaczonej na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenach gminnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła, dla której utrzymuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium;

w granicach strefy VI dopuszcza się lokalizację wież anten telefonii komórkowych.

STREFA VIII

wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej VIII - strefa usługowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej średnio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do 3 kondygnacji. Dopuszcza się handel hurtowy, detaliczny i nieuciążliwą produkcję. Traci moc dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium dla strefy VIII;

w granicach strefy VIII dopuszcza się lokalizację wież anten telefonii komórkowych.

KG

zachowuje się kierunek przebiegu głównych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem Studium, dla którego pozostają aktualne dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w Studium;

KK

tereny kolejowe i tereny zamknięte, których granice przedstawiono na rysunku zmiany Studium, zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla Obszarów 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 objętych zmianami Studium uwarunkować kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna ustala się następujące wskaźniki w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) **Strefa II** i mieszkaniowo - usługowa, intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełniona terenami ogólnie dostępnej zieleni urządzonej.

Należy dążyć do zachowania następujących wskaźników:

- a) wysokość budynków nie powinna przekraczać 25 m, przy czym zaleca się zróżnicowanie wysokości zabudowy pomiędzy poszczególnymi kwartałami zabudowy,
- b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % powierzchni działek budowlanych,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni działek budowlanych,
- d) zabudowie mieszkaniowej powinny towarzyszyć zespoły publicznej zieleni urządzonej z elementami małej architektury (parki, place, skwery) oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne,

- 2) **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 i równieź terenochłonne.

Poszczególne funkcje: mieszkaniowe, usługowe, edukacyjne, rekreacyjno-sportowe należy lokalizować zgodnie z przyjętymi zasadami kształtowania struktury osiedli mieszkaniowych w oparciu o parametry, wskaźniki i zasady urbanistyczne. Należy dążyć do zachowania następujących wskaźników:

- a) wysokość budynków nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych,
- b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działek budowlanych,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni działek budowlanych,

- 3) **Strefa IV** – mieszkaniowo - usługowa intensywnej zabudowy z dominacją zabudowy wysokiej. Obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług publicznych i komercyjnych, obiektów kultury, handlu, zdrowia i rekreacji oraz obiektów edukacji i nauki.

Usługi należy lokalizować, w miarę możliwości w taki sposób, by nie powodował konfliktów z funkcjami mieszkaniowymi z dopuszczeniem wydzielania samodzielnych obiektów i działek budowlanych o charakterze usługowym. Należy dążyć do zachowania następujących wskaźników:

- a) wysokość budynków nie powinna przekraczać 35 m, przy czym zaleca się

zróŹnicowanie wysokoŹci zabudowy pomiŹdzy poszczegŹlnymi kwartałami zabudowy,

- b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczaŹ 60 % powierzchni działk budowlanych,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna byŹ mniejsza niŹ 20 % powierzchni działk budowlanych,

4) **Strefa VI** ĩ produkcyjno ĩ usłŹgowo ĩ techniczna przeznaczona na lokowanie obiektŹw produkcyjnych, baz, składow, magazynŹw, handlu hurtowego i innych obiektŹw handlowych (przede wszystkim terenach Źnnnych), terminali, obiektŹw technicznej obsłŹgi miasta, uciŹliwego rzemiosł.

Tereny obiektŹw produkcyjnych, baz, składow, magazynŹw i handlu powinny zostaŹ zagospodarowane zieleniŹ tak by zminimalizowaŹ uciŹliwoŹci pochodzŹce z tych obszarŹw, poprawiŹ walory krajobrazowe oraz podkreŹliŹ strukturŹ przestrzennŹ podziałŹ funkcjonalne i wŹsnoŹciowe. NaleŹy dŹŹyŹ do zachowania nastŹpujŹcych wskaŹnikŹw:

- a) wysokoŹŹ budynkŹw nie powinna przekraczaŹ 25 m,
- b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczaŹ 60 % powierzchni działk budowlanych,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna byŹ mniejsza niŹ 15 % powierzchni działk budowlanych,

5) **Strefa VII** ĩ usłŹgowa przeznaczona na lokowanie usłŹg komercyjnych.

W kształtowaniu kierunkŹw rozwoju naleŹy dŹŹyŹ do szczegŹlnej dbałŹci o jakoŹŹ i wysokie walory architektoniczne projektowanej zabudowy oraz towarzysŹŹcych przestrzeni publicznych (ulic, placŹw, parkingŹw, terenŹw zieleni itp.). NaleŹy dŹŹyŹ do zachowania nastŹpujŹcych wskaŹnikŹw:

- a) wysokoŹŹ budynkŹw nie powinna przekraczaŹ 20 m,
- b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczaŹ 60 % powierzchni działk budowlanych,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna byŹ mniejsza niŹ 20 % powierzchni działk budowlanych,

6) **Strefa VIII** ĩ usłŹgowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej Źrednio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do 3 kondygnacji. Dopuszcza siŹ handel hurtowy, detaliczny i nieuciŹliwŹprodukcŹ.

Usługi w zakresie handlu hurtowego, detalicznego i nieuciŃiwej produkcji naleŃy lokalizowaŃ jako usługi niepowodujŃce konfliktów z funkcja mieszkaniowŃ. NaleŃy dŃyŃ do zachowania nastŃpujŃcych wskaŃników:

- a) wysokoŃŃ budynków nie powinna przekraczaŃ 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem miejscowego przekroczenia tych parametrów stosownie do ustaleŃ miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczaŃ 50 % powierzchni działek budowlanych,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna byŃ mniejsza niŃ 20 % powierzchni działek budowlanych,

7) **Strefa X** ĩ mieszkaniowo - rekreacyjna przeznaczona pod lokalizacjŃ zabudowy mieszkaniowej i usŃg z dominacjŃ zabudowy mieszkaniowej, usŃg rekreacji i terenów zielonych oraz z zakazem lokalizacji obiektów produkcyjnych, baz, skŃdów, magazynów, handlu hurtowego.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej miasta naleŃy tworzyŃ lokalne centra jako uzupeŃniajŃce oŃrodki koncentracji funkcji centrotwórczych, które bŃdŃ

- a) krystalizowaŃ przestrzeŃ miejskŃi zaspokajaŃ lokalne potrzeby mieszkaŃców,
- b) koncentrowaŃ waŃniejsze usługi publiczne, usługi oŃwiaty, usługi sakralne wraz z uzupeŃniajŃcymi usługami komercyjnymi, przestrzeniami publicznymi oraz zieleniŃ urzŃdzonŃ
- c) lokalizowane zgodnie z przyjŃtymi zasadami kszaŃgowania struktury osiedli mieszkaniowych w oparciu o parametry, wskaŃniki i zasady urbanistyczne;

NaleŃy dŃyŃ do zachowania nastŃpujŃcych wskaŃników:

- a) formy budynków i ich wysokoŃci naleŃy harmonijnie wkomponowaŃ w krajobraz oraz otoczenie,
- b) maksymalna wysokoŃŃ budynków nie powinna przekraczaŃ czterech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem miejscowego przekroczenia tych parametrów stosownie do ustaleŃ miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczaŃ 40 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 50 % dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usŃgowej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna byŃ mniejsza niŃ 30 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz 20 % dla zabudowy usŃgowej.

Powyższe parametry i wskaźniki, zawarte w punktach 1) -7) należy traktować jako zalecane, ich wartości mogą być zmieniane i uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

16.3 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 rozwijania w zakresie gospodarki wodnej, ściekowej oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
2. planowane rozwijania w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:
 - a) objęcie wszystkich obszarów zbiorczej sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków komunalnych do oczyszczalni,
 - b) kompleksowe rozwijanie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3. rozwijania przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:
 - a) zinventaryzowanych stref ochronnych ujęć wód podziemnych (terenu ochrony pośredniej ujęcia Wojewódzkiego Szpitala Zespólnego w Lesznie oraz terenu ochrony pośredniej ujęcia Karczma Borowa, stosownie do wydanych decyzji administracyjnych) oraz występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 Ślęzak Leszno, stanowiącego w skali kraju obszar najwyższej ochrony (ONO) oraz GZWP nr 305 i obszar zatwierdzonych zasobów dyspozycyjnych rzeki Obrzycy,
 - b) funkcjonowania istniejącego systemu terenów zielonych, w szczególności stanowiących korytarze ekologiczne, zlokalizowanych w śródmieściu terenów leśnych oraz Krzywińsko i Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z zadrzewieniami gen. D. Chępcowskiego i kompleksem leśnym Osieczna -Góra,
 - c) przebiegu przez Obszar 8 i Obszar 10 linii energetyczna 110 kV relacji Leszno(Gronówko) i GPZ Rawicz,

- d) występowania linii kolejowych nr 271 (E-59) relacji Poznań-Wrocław, nr 14 relacji Leszno – Ostrów Wlkp., nr 359 relacji Leszno – Zbąszyń oraz dróg krajowych nr 5 i nr 12,
 - e) istniejącej lokalizacji GPZ Leszno w sąsiedztwie obszarów objętych zmianami Studium.
4. w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz innych źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne lub stałe, w szczególności charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji,
 5. na terenach na których występują przekroczenia standardów jakości Środowiska w zakresie jakości stanu powietrza atmosferycznego, należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne służące ograniczeniu ewentualnego niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji do powietrza co najmniej do wartości dopuszczalnych;
 6. należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w Środowisku, przewidziane dla terenów objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi, stosownie do kierunków rozwoju wynikających z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 7. na terenach wymagających ochrony akustycznej, na których występują przekroczenia akustycznych standardów jakości Środowiska, należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych;
 8. należy, w miarę możliwości, w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia oraz wprowadzać nowe, z uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz układu przestrzennego i kompozycyjnego obszaru;
 9. należy tworzyć spójny system zieleni miejskiej w powiązaniu z terenami zielonymi poza granicami miasta.
- 16.4 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1. ochronie podlegają następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - w rejonie ul. Jesiennej (Gronowo)- obszar nr 14
 ZESPÓŁ DOMU NR 2:
 - a. dom, mur., 1 łw. XX,
 - b. dom z częścią gospodarczą mur., 1 łw. XX.
 DOM NR 8, mur., 1 łw. XX.

- w odniesieniu do zabytków ujętych w ewidencji zabytków należały do maksymalnego zachowania charakteru, bryły wystroju, elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
 - rozbiórki obiektów ujętych w ewidencji zabytków i zgodnie z przepisami odrębnymi;
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;
 3. przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na wniosek Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków mogłyby 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 mogły występować zabytki; ograniczenia dla w/w terenów i obiektów wynikające z przepisów odrębnych i będąc ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 16.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1. wskazane na rysunku Studium odcinki głównych dróg publicznych objęte zmianą powinny stanowić element spójnego systemu komunikacyjnego miasta,
 2. modernizacji podlegać powinien istniejący układ dróg wraz z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi w pasach drogowych, zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi miasta,
 3. dla obiektów handlowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, o parametrach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 4. docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim, w szczególności w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci energetycznej;
 5. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy uwzględnić zasilanie z istniejącego GPZ Leszno;
 6. w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych należy dążyć do zachowania istniejących stosunków wodnych z uwzględnieniem ustaleń przyjętych

w Programie zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna;

7. preferuje się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci ciepłej;
 8. należy przewidzieć prawidłowe miejsca do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, dalsze zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów komunalnych, należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna oraz obowiązującymi przepisami o odpadach,
 9. istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie,
 10. należy zapewnić właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej, stosownie do obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie dojazdów pożarowych, zaopatrzenia wodnego oraz lokalizacji obiektów względem siebie.
- 16.6 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, dróg publicznych, ciągów pieszych oraz terenów zieleni, określona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 16.7 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):
- na rysunku Studium wskazano przebieg istniejących i nowo projektowanych głównych dróg publicznych (KG), które realizują zadania o znaczeniu ponadlokalnym; szczegółowy przebieg nowo projektowanych głównych dróg publicznych określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub stosownych decyzjach administracyjnych.
- 16.8 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;

- 16.9 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 obszarów będących przedmiotem zmiany Studium;
- 16.10 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;
- 16.11 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w żłk kopaliny filar ochronny:
na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin naturalnych, w związku z czym nie wyznacza się filarów ochronnych żłkopalin;
- 16.12 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej:
na obszarze objętym zmianą Studium obszary takie nie występują
- 16.13 Obszary wymagające przekształceń rehabilitacji lub rekultywacji: nie wyznacza się;
- 16.14 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:
na rysunku zmiany Studium ujawniono granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolem KK;
- 16.15 Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:
1. w przypadku projektowanych lokalizacji nowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., obiekty takie należy zgłaszać, przed wydaniem pozwolenia na ich realizację, do właściwego organu wojskowego i Szefostwa Sił Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
 2. w rejonie ulic Osieckiej i Kńkolewskiej Regionalny Wńzeż Ąńczności w Poznaniu posiada i eksploatuje podziemny kabel telefoniczny MON; przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z jego lokalizacji.
- 16.16 Uzasadnienie i synteza zmian Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna:
Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XXXVI/434/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

W/w uchwałą 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., nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r., nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r. oraz nr XXXVIII/463/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r..

W opracowaniu rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozważania przyjęte w dotychczas obowiązującym Studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjęte kierunki rozwoju stanowiły 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 rozważania.

17. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAĆ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ ZATWIERDZONĄ UCHWAŁĄ NR XLIV/573/2014 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 04 LISTOPADA 2014 r.

17.1. Podstawa prawna opracowania.

Podstawą prawną opracowania zmiany studium stanowi w szczególności:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 j.t. ze zm.),
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118, poz. 1233),
- 3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 j.t. ze zm.),
- 4) uchwała Nr XXVIII/430/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna,
- 5) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 j.t. ze zm.).

17.2. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Leszna w zakresie objętym opracowaniem zmiany studium.

Opracowaniem zmiany studium objęto pięć obszarów położonych w granicach administracyjnych Leszna. Dwa tereny objęte zmianą studium (Obszar 15, Obszar 16) położone są wzdłuż linii kolejowej nr 271 (E-59) relacji Poznań Wrocław. Obszar 17 zlokalizowany jest w niedalekim sąsiedztwie w/w linii kolejowej. Dwa kolejne tereny Obszar 18 (w sąsiedztwie linii kolejowej nr 14 relacji Gódkę Kaliska i Tuplice) i Obszar 19 zlokalizowane są we wschodniej części miasta.

Obszary 15 i 18 zmiany studium obecnie użytkowane są głównie rolniczo. Obszar 16 to obszar kolejowy stanowiący tereny zamknięte (linia kolejowa nr 271) oraz tereny, które przestały być wykorzystywane na cele infrastruktury kolejowej. Obszar 17 w przeważającej części stanowi ogrody przydomowe, gospodarstwa ogrodnicze oraz tereny zabudowy usługowej. Natomiast Obszar 19 jest położony na terenie lasu.

1. Stan Środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony Środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Leszna w zakresie objętym opracowaniem zmiany studium:

1) wody powierzchniowe:

Analizowany obszar objęty zmianą studium leży w dorzeczu Odry, w zlewni Baryczy. Odpływ wód następuje poprzez Rów Henrykowski i Rów Strzyżewicki w południowo-zachodnim kierunku do Rowu Polskiego, który jest jednym z większych dopływów Baryczy. Organem właściwym w sprawach gospodarowania wodami na przedmiotowym obszarze jest Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

2) wody podziemne:

- Obszary objęte zmianą studium znajdują się w granicach obszaru zasobowego dla rejonu Leszna, wyznaczonego w Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów wód podziemnych z utworów czwartorzędowych systemu wodonośnego rejonu Leszna o zatwierdzonej decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa znak: KDH/013/5765/93 z dnia 30 listopada 1993 r.
- Zgodnie z Mapą Głównych Zbiorników Wód Podziemnych- GZWP wymagających szczególnej ochrony tereny objęte zmianą studium występują na obszarze gdzie poziom wód gruntowych tworzy Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 307 – Śródmieście Leszna, gromadzący wody piętne czwartorzędowego w utworach porowych oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 305 – Zbiornik międzymorenowy Leszna o gromadzący wody piętne czwartorzędowego w utworach międzymorenowych.
- Na terenie objętym zmianą studium nie występują ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ich ochrony.

3) gleby:

Ze względu na intensywne procesy urbanistyczne, na terenie Leszna dominują grunty antropogeniczne, zdegradowane i nieprzydatne do rolniczego wykorzystania. Obszar 18 zmiany studium stanowi enklawę gleb klas bonitacyjnych RIII - RIV, jednak ze względu na zanieczyszczenie wynikające z sąsiedztwa terenów zabudowanych, szlaków kolejowych i drogowych tereny te należy przeznaczyć na inwestycje lub tworzenie zrównoważonego systemu zieleni miejskiej.

4) przyroda ożywiona:

Na obszarach zmiany studium znajduje się zieleń przydrożna i zieleń ogrodów działkowych, ponadto w rejonie Obszaru 19 zlokalizowany jest fragment lasu, którego kontynuacją są zlokalizowane poza granicami administracyjnymi Leszna, tereny leśne

Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z zadrzewieniami gen. D. Chępcowskiego i kompleksem leśnym Osieczna i Góra. Dominujący siedliska borowe: bór świerkowy i bór mieszany świerkowy.

5) obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych:

Przedmiotowe tereny nie są położone w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W bezpośrednim sąsiedztwie brak obszarów NATURA 2000.

W sąsiedztwie Obszarów 18 i 19 objętych zmianą studium znajduje się Krzywińsko i Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu wraz z zadrzewieniami gen. D. Chępcowskiego i kompleksem leśnym Osieczna i Góra.

2. W granicach zmiany studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. Brak również obszarów, dla których wyznacza się w tym celu filar ochronny.

3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na podstawie informacji przedstawionych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie, tereny objęte zmianą studium zlokalizowane są w strefie ochrony archeologicznej zawierającej zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

4. Infrastruktura techniczna.

1) infrastruktura drogowa:

Tereny zmiany studium obsługiwane są przez sieć dróg o charakterze lokalnym i ponadlokalnym zapewniających powiązanie Obszarów zmiany studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2) infrastruktura kolejowa:

Na Obszarze 16 zmiany studium zlokalizowana jest linia kolejowa nr 271 (E-59) relacji Poznań - Wrocław. Ponadto w granicach zmiany studium zlokalizowane są tereny kolejowe, które na mocy decyzji Ministra Infrastruktury nr TK5s-027-20/07 z dnia 7.02.2007 r. uzyskały zgodę na likwidację linii nr 818 Leszno - Marysiewice (Obszar 15) oraz na mocy decyzji Ministra Infrastruktury nr TK5w-4731-99/08 z dnia 25.11.2008 r. uzyskały zgodę na likwidację linii kolejowej nr 817 Leszno Grzybowo - Leszno (Obszar 16).

3) sieć kanalizacyjna:

Obszar 17 zmiany studium objęty jest kanalizacją sanitarną ogólnospławną. Pozostałe tereny nie są objęte system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Głównym celem zmiany studium jest dążenie do uzupełnienia zagospodarowania terenu w sposób harmonijny, zgodnie z zasadami gęstości przestrzennej stosownie do zaistniałego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

Uwarunkowania rozwoju miasta, zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym 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., nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r., nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r., nr XXXVIII/463/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r. oraz nr VI/80/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2011 r. uznaje się za aktualne na obszarze objętym opracowaniem zmiany studium.

17.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna obejmuje następujące obszary:

OBSZAR 15

STREFA VI – strefa produkcyjno – usługowo – techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenach gęstych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, usługowego rzemiosła;

OBSZAR 16

KK – tereny kolejowe i tereny zamknięte;

STREFA VI – strefa produkcyjno – usługowo – techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenach gęstych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, usługowego rzemiosła;



teren produkcyjno – usługowy przeznaczony na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej;

STREFA VIII – strefa usługowo – mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej średnio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do 3 kondygnacji. Dopuszcza się handel hurtowy, detaliczny i nieuciśniony produkcją;

-  kierunek przebiegu dróg publicznych;
-  kierunek przebiegu dróg publicznych i głównych;
-  orientacyjny kierunek przebiegu projektowanych dróg publicznych;

OBSZAR 17

STREFA III i strefa 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 i również terenochłonne;

OBSZAR 18

STREFA VI i strefa produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenochłonych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła;



- granica strefy ochronnej wokół urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

STREFA VIII i strefa usługowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej średnio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do 3 kondygnacji. Dopuszcza się handel hurtowy, detaliczny i nieuciążliwą produkcję;

ZO i ogrody działkowe;



orientacyjny kierunek przebiegu dróg publicznych - głównych;

OBSZAR 19



kierunek przebiegu dróg publicznych - głównych;

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

17.4.1. OBSZAR 15

1. **STREFA VI** i strefa produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenochłonych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła;

- 1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej i 70% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i 10% powierzchni działki budowlanej;
 - c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokość i do **25,0 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych;
- 2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy należy otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
 - b) dopuszcza się wszelkie rozwiązania pojęcia dachowych,
 - c) należy stosować nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
 - d) lokalizacja nowych obiektów powinna być poprzedzona analizą procesu technologicznego (w szczególności: rodzaj urządzeń grzewczych, pobór wody, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, unieszkodliwianie odpadów, minimalizacja hałasu),
 - e) lokalizacja nowej zabudowy powinna uwzględniać występowania na terenie zmiany studium rowu melioracji szczególnej SW-10, który jako urządzenie melioracyjne podlega ochronie zgodnie z Prawem wodnym.
 - f) na terenie zmiany zlokalizowana jest linia kolejowa nr 818 Leszno i Marysiewice, która na mocy decyzji Ministra Infrastruktury nr TK5s-027-20/07 z dnia 7.02.2007 r. uzyskała zgodę na likwidację. W związku z powyższym ustala się nowy kierunek użytkowania strefa produkcyjno i usługowo i techniczna.

17.4.2. **OBSZAR 16**

1. **KK** - tereny kolejowe i tereny zamknięte, których granice przedstawiono na rysunku zmiany studium, zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. **STREFA VI** i strefa produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenach zielonych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uniwersyteckiego rzemiosła:
 - 1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej i 70% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i 10% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokość i do **30,0 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych;

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy należy otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
- b) dopuszcza się wszelkie rozwiązania pochyli dachowych,
- c) należy stosować nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
- d) lokalizacja nowych obiektów powinna być poprzedzona analizą procesu technologicznego (w szczególności: rodzaj urządzeń grzewczych, pobór wody, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, unieszkodliwianie odpadów, minimalizacja hałasu),
- e) strefa VI w części znajduje się w obszarze objętym ochroną krajobrazu wyznaczonego promieniem 1 km od granicy zespołu urbanistycznego miasta Leszna będącego przedmiotem ochrony konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 975/A (Dec. nr 5346/84/85 z dnia 20 sierpnia 1985 r.),

- 3)  VI - teren produkcyjno i usługowy przeznaczony na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej - wydziela się część strefy VI dla której zachowuje się ustalenia wskazane w strefie VI z dopuszczeniem przeznaczenia terenu na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej.

3. **STREFA VIII** i strefa usługowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej średnio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do trzech kondygnacji. Dopuszcza się handel hurtowy, detaliczny i nieuciśniony produkcji:

1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej i 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i 20% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:

- wysokość i do **15,0 m**;
- wysokość budynków nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem miejscowego przekroczenia tych parametrów stosownie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) usługi w zakresie handlu hurtowego, detalicznego i nieuciśnianej produkcji należy lokalizować jako usługi niepowodujące konfliktów z funkcjami mieszkaniowymi
- b) przedsięwzięcia lokalizowane w strefie VIII nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych
- c) projektowane obiekty produkcyjne należy, w miarę możliwości, otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
- d) dopuszcza się wszelkie rozwiązania pożyci dachowych.

4. **KD** - wyznacza się kierunek przebiegu dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem zmiany studium, dla których zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w zmianie studium; szczegółowy przebieg oraz klasa dróg publicznych powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Droga wyznaczona została w miejscu szlaku nieczynnej linii kolejowej nr 817 relacji Leszno Grzybowo - Leszno, która na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury nr TK5w-4731-99/08 z dnia 25.11.2008 r. została wyłączone z użytkowania w zakresie transportu kolejowego.

5. **KG** i zachowuje się przebieg drogi publicznej - głównej, zgodnie z rysunkiem zmiany studium. W ciągu istniejącej drogi KG - ul. Wilkowska planowana jest realizacja wiaduktu drogowego nad torami kolejowymi.

6. **■ ■** i orientacyjny kierunek przebiegu dróg publicznych i wyznacza się orientacyjny kierunek przebiegu dróg publicznych w celu uzupełnienia układu komunikacyjnego miasta, zgodnie z rysunkiem zmiany studium. Szczegółowy przebieg oraz klasa dróg publicznych powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

17.4.3. **OBSZAR 17**

1. **STREFA III** - wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej III i strefa mieszkaniowo i 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 terenochronnych):

1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać i 40% powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż i 25% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokość - **do 15,0 m**;
 - maksymalna wysokość dla budynków zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych;

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowana zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa nie może negatywnie oddziaływać poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- b) obszar 17 znajduje się w obszarze objętym ochroną krajobrazu wyznaczonego promieniem 1 km od granicy zespołu urbanistycznego miasta Leszna będącego przedmiotem ochrony konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 975/A (Dec. nr 5346/84/85 z dnia 20 sierpnia 1985 r.),
- c) usługi lokalizowane w strefie III nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- d) poszczególne funkcje: mieszkaniowe, usługowe, edukacyjne, rekreacyjno-sportowe i inne towarzyszące zabudowie mieszkaniowej należy lokalizować zgodnie z przyjętymi zasadami kształtowania struktury osiedli mieszkaniowych w oparciu o parametry, wskaźniki i zasady urbanistyczne,
- e) zaleca się stosowanie dachów stromych, dwu lub wielospadowych, krytych dachówkami ceramicznymi materiałem imitującym dachówki lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym lub dachów płaskich.

17.4.4. **OBSZAR 18**

1. **STREFA VI** i strefa produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenochronnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła:

1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej i 70% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i 10% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokość i do **25,0 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych oraz infrastruktury technicznej;

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy należy otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i wysokości nie przekraczającej 30 m;
- c) wszelkie oddziaływania urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii muszą zawierać się w obrębie granicy strefy ochronnej wokół urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wskazanej na rysunku studium oraz w 17.4.4 ust 1 pkt 3,
- d) dopuszcza się wszelkie rozwiązania pości dachowych,
- e) należy stosować nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
- f) lokalizacja nowych obiektów powinna być poprzedzona analizą procesu technologicznego (w szczególności: rodzaj urządzeń grzewczych, pobór wody, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, unieszkodliwianie odpadów, minimalizacja hałasu).

- 3)  - granica strefy ochronnej wokół urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:

Ustala się, że lokalizacja urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, stanowił będzie jeden z potencjalnych sposobów zagospodarowania terenu strefy produkcyjno i usługowo i technicznej. Usytuowanie i typ urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii musi uwzględniać obowiązujące przepisy w szczególności w zakresie prawa budowlanego oraz ochrony środowiska.

2. **STREFA VIII** - strefa usługowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej Średnio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do trzech kondygnacji. Dopuszcza się handel hurtowy, detaliczny i nieuciśniewną produkcję:

1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej i 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i 20% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokość i do **15,0 m**;
 - wysokość budynków nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem miejscowego przekroczenia tych parametrów stosownie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) usługi w zakresie handlu hurtowego, detalicznego i nieuciśniewnej produkcji należy lokalizować jako usługi niepowodujące konfliktów z funkcjami mieszkaniowymi
- b) projektowane obiekty produkcyjne należy, w miarę możliwości, otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
- c) dopuszcza się wszelkie rozwinięcia powierzchni dachowych.

3. **ZO** - zachowuje się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej - ogrody działkowe, dla których zasady zagospodarowania i użytkowania powinny uwzględniać przepisy odrębne;

4. **KG** - zachowuje się kierunek przebiegu dróg publicznych - głównych, zgodnie z rysunkiem zmiany studium, dla którego obowiązują dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w zmianie studium; szczegółowy przebieg dróg publicznych - głównych powinien zostać określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w oparciu o przepisy odrębne.

17.4.5. **OBSZAR 19**

1. **KG** - wyznacza się kierunek przebiegu drogi publicznej - głównej, zgodnie z rysunkiem zmiany studium, dla którego zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w zmianie studium; Zmiana studium w Obszarze 19 ma na celu ustalenie klasy drogi publicznej, jako drogi głównej stanowiącej kontynuację przewidywanego w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego

przebiegu drogi zlokalizowanej po wschodniej stronie Leszna. Szczegółowa lokalizacja dróg publicznych - głównych powinna zostać określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w oparciu o przepisy odrębne.

Powyższe parametry i wskaźniki, zawarte w dziale 17.4 należy traktować jako zalecane, ich wartości mogłyby być zmieniane i uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

17.5. 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 rozwińnięcia w zakresie gospodarki wodnej, ściekowej oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
2. Planowane rozwińnięcia w zakresie gospodarki ściekowej oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych powinny uwzględniać wskazania 17.7 ust 8, 9;
3. Należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w Środowisku, przewidziane dla terenów objętych ochroną akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi, stosownie do kierunków rozwoju wynikających z ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
4. Dla terenów wymagających ochrony akustycznej, dla których występują przekroczenia akustycznych standardów jakości Środowiska, należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych;
5. Na terenach na których występują przekroczenia standardów jakości Środowiska w zakresie jakości stanu powietrza atmosferycznego, należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne służące ograniczeniu ewentualnego niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji do powietrza co najmniej do wartości dopuszczalnych;
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz 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 wprowadzał nowe, z uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz układu przestrzennego i kompozycyjnego obszaru;

8. Należy tworzyć spójny system zieleni miejskiej w powiązaniu z terenami zielonymi znajdującymi się poza granicami miasta;

9. Rozwój przestrzenne powinny uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu, wynikające z:

- 1) występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 305 Źbiornik mińdzymorenowy Leszno oraz głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 Źsandr Leszno,
- 2) występowania w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami i jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Rów Strzyżewski o kodzie PLRW600017148849, Dopływ w Henrykowie o kodzie PLRW60001714882,
- 3) funkcjonowania istniejącego systemu terenów zielonych, w szczególności stanowiących korytarze ekologiczne, jak również występowania, zlokalizowanych w śiedztwie obszarów objętych zmian studium, terenów leśnych oraz Krzywińsko i Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z zadrzewieniami gen. D. Chępowskiego i kompleksem leśnym Osieczna -Góra,
- 4) przebiegu przez Obszar 18 linii energetycznej 110 kV relacji Leszno(Gronówko) i GPZ Rawicz, dla której w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć strefy ochronne, zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą sieci,
- 5) występowania czynnych linii kolejowych, w szczególności linii nr 271 (E-59) relacji Poznań-Wrocław, nr 14 relacji Gódł Kaliska i Tuplice, nr 359 relacji Leszno i Zbąszyń

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

1. Teren objęty zmian studium znajduje się w strefie ochrony archeologicznej zawierającej zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków odbywał się będzie stosownie do wydanych decyzji administracyjnych, ustaleń gminnego programu opieki nad zabytkami dla miasta Leszna oraz obowiązujących przepisów;
3. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na wniosek Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków mogły być wprowadzane zapisy dotyczące stref ochrony archeologicznej lub obserwacji archeologicznej, co umożliwi udział organów

ochrony zabytków w zagospodarowaniu terenów, na których mogły występować zabytki; ograniczenia dla w/w terenów i obiektów wynikające z przepisów odrębnych i będą ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

17.7. **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Przewiduje się zapewnienie powiększenia obszaru objętego zmianą studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi publiczne, szczególnie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg;
2. Przy zagospodarowaniu nowych terenów, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględnić wytyczne dotyczące projektowania dróg i zarządzenia generalnego dyrektora dróg publicznych, ustalające zalecane minimalne odległości lokalizacji zabudowy od ulic i dróg publicznych różnych kategorii technicznych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przed hałasem;
3. Wskazane na rysunku zmiany studium odcinki dróg publicznych objęte zmianą powinny stanowić element spójnego systemu komunikacyjnego miasta;
4. Modernizacji podlegać powinien istniejący układ dróg wraz z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi w pasach drogowych, zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi miasta;
5. W zakresie miejsc postojowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się wyznaczenie co najmniej 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy usługowej zaleca się wyznaczenie co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - 3) dla zabudowy usługowej i usług handlu detalicznego, zaleca się wyznaczenie co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży,
 - 4) dla zabudowy produkcyjno-usługowej i produkcyjnej zaleca się wyznaczanie co najmniej 3 miejsc postojowych przypadających na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lub co najmniej 1 miejsca postojowego na 2 zatrudnionych ,
 - 5) liczba miejsc postojowych na działce budowlanej musi zapewnić całkowitą obsługę parkingową prowadzonej działalności.
6. Docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiększaną z istniejącym systemem miejskim, w szczególności w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci energetycznej;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy uwzględnić zasilanie z istniejącego GPZ Leszno;
8. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
 - 1) docelowo należy dążyć do objęcia wszystkich obszarów zbiorczej sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej powiązanej z miejskim systemem kanalizacji dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 3) docelowo odprowadzenie ścieków z obiektów produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
9. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) należy dążyć do zachowania istniejących stosunków wodnych z uwzględnieniem ustaleń przyjętych w Programie zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna,
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozściełającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów określonych przepisami odrębnymi, może nastąpić do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów;
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) preferuje się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z indywidualnych kotłowni przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, tj. paliw płynnych, gazowych i stałych oraz przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii;
11. Gospodarkę odpadami stałymi należy prowadzić zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Leszna oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

12. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej może podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie na zasadach określonych przez zarządców sieci;

13. Należy zapewnić właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej, stosownie do obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie dojazdów pożarowych, zaopatrzenia wodnego oraz lokalizacji obiektów względem siebie;

14. Lokalizacja nowych obiektów od strony dróg publicznych, istniejącej linii kolejowej oraz projektowanie obsługującego tereny układu drogowego, powiązanego z systemem istniejących dróg, musi uwzględniać przepisy prawa, w tym ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 tekst jednolity ze zm.), rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 ze zm.), Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1594 tekst jednolity ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r. Nr 153 poz. 955 ze zm.).

17.8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, dróg publicznych, ciągów pieszych oraz terenów zieleni określona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb.

17.9. 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. z 2012 r., poz. 647 j.t. ze zm.):

na rysunku zmiany studium wskazano przebieg istniejących i nowo projektowanych głównych publicznych - dróg (KG) i kolei (KK), które realizują zadania o znaczeniu ponadlokalnym; szczegółowy przebieg nowo projektowanych głównych dróg publicznych określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub stosownych decyzjach administracyjnych.

- 17.10. **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scale i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej:** nie wyznacza się.
- 17.11. **Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany 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 obszarów będących przedmiotem zmiany studium.
- 17.12. **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:** na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, w związku z tym nie wyznacza się kierunków i zasad ich kształtowania.
- 17.13. **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:** na obszarze objętym zmianą studium w/w zagrożenia nie występują w związku z czym nie wyznacza się takich obszarów.
- 17.14. **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 w złożu kopaliny.
- 17.15. **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej:** na obszarze objętym zmianą studium obszary takie nie występują
- 17.16. **Obszary wymagające przekształceń rehabilitacji lub rekultywacji:** na obszarze objętym zmianą studium obszary takie nie występują
- 17.17. **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:** na rysunku zmiany studium przedstawiono istniejące granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolem KK.
- 17.18. **Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**
1. W przypadku projektowanych lokalizacji nowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., obiekty takie należy zgłaszać, przed wydaniem pozwolenia na ich realizację, do właściwego organu wojskowego i Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

2. W rejonie ulic Osieckiej i Kńkolewskiej Regionalny Wńżeg ĞńcznoŚci w Poznaniu posiada i eksploatuje podziemny kabel telefoniczny MON; przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego naleŹy uwzglńdnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikajńce z jego lokalizacji.

17.19. Uzasadnienie zmiany studium uwarunkowaŹe i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna:

Niniejsze opracowanie sporzńdzono na podstawie uchwaŹy Nr XXVIII/430/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 czerwca 2013 r. w sprawie przystńpienia do sporzńdzania zmiany studium uwarunkowaŹe i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

W/w uchwag wprowadza zmiany do wczeŚniej obowińzujńcego Studium uwarunkowaŹe i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjńtego uchwaŹy nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r. wraz ze zmianami przyjńtymi uchwaŹami 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., nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r., nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r., nr XXXVIII/463/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r. oraz nr VI/80/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2011 r..

W opracowaniu rozpatrzono wnioski obywateli i instytucji skģdane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwińzania przyjńte w dotychczas obowińzujńcym Studium. Za aktualne uznano uwarunkowania rozwoju miasta a przyjńte kierunki rozwoju stanowiń kontynuacjń i uzupeńnienie istniejńcych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Wprowadzone nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikajń z potrzeby optymalnego wykorzystania uwarunkowaŹe przyrodniczych, spoģecznych i gospodarczych Leszna.

Procedura sporzńdzania zmiany studium zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczegńlności zebrane wnioski, opinie i uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjńtych rozwińzaŹe i modyfikacje zapisów tekstu zmiany studium uzasadniajńprzyjńte rozwińzania.

17.20. Synteza opracowania

17.20.1. Ustalenia ogńlne

1. Integralnymi czńściami ustaleŹeń

- 1) rysunek zatytuģwany Źmiana studium uwarunkowaŹe i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lesznaò opracowany w skali 1: 10 000, na którym okreŚlone zostaŹy

granice obszaru objętego opracowaniem zmiany studium, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały

- 2) tekst zatytułowany „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna i tekst jednolity”, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
2. Zmiana studium określa politykę przestrzenną Leszna w odniesieniu do terenów w granicach administracyjnych Leszna określonych na załączniku graficznym do uchwały Nr XXVIII/430/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.
3. Polityka przestrzenna określona w zmianie studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazują zasady kształtowania przestrzeni i charakter obszarów.

17.20.2. Uwarunkowania rozwoju

1. Granice obszarów objętych opracowaniem zmiany studium wyznaczone zostały na części graficznej stanowiącej załącznik Nr 1 do opracowania zmiany studium. Obszar zmiany stanowi pięć odrębnych terenów o łącznej powierzchniach ca 127,6 ha. Dwa tereny objęte zmianą studium (Obszar 15, Obszar 16) położone są wzdłuż linii kolejowej nr 271 (E-59) relacji Poznań Wrocław. Obszar 17 zlokalizowany jest w niedalekim sąsiedztwie w/w linii kolejowej. Dwa kolejne tereny Obszar 18 (w sąsiedztwie linii kolejowej nr 14 relacji Gódkaliska i Tuplice) i Obszar 19 zlokalizowane są we wschodniej części miasta.
2. Obszary 15 i 18 zmiany studium obecnie użytkowane są głównie rolniczo. Obszar 16 to obszar kolejowy stanowiący tereny zamknięte (linia kolejowa nr 271) oraz tereny, które przestały być wykorzystywane na cele infrastruktury kolejowej. Obszar 17 w przeważającej części stanowią ogrody przydomowe, gospodarstwa ogrodnicze oraz tereny zabudowy usługowej. Natomiast Obszar 19 jest położony na terenie lasu.
3. Uwarunkowania rozwoju miasta, zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym 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., nr XXXVII/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 r., nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r., nr XXXVIII/463/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 r.

oraz nr VI/80/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2011 r. uznaje się za aktualne na obszarze objętym opracowaniem zmiany studium.

17.20.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

I. Dla obszarów w Lesznie objętych zmianami studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala się następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

1. STREFA III – strefa 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 i również terenochłonne
2. STREFA VI – strefa produkcyjno – usługowo – techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenochłonnnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciążliwego rzemiosła;
3. STREFA VIII – strefa usługowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej średnio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do 3 kondygnacji. Dopuszcza się handel hurtowy, detaliczny i nieuciążliwą produkcję
4. KD – kierunek przebiegu dróg publicznych,
5. KG – kierunek przebiegu dróg publicznych - głównych,
6. KK – tereny kolejowe i tereny zamknięte,
7. ZO – ogrody działkowe,
8. granica strefy ochronnej wokół urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
9. orientacyjny kierunek przebiegu projektowanych dróg publicznych,
10. teren produkcyjno – usługowy przeznaczony na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej;

II. Zasady projektowe ustalone w zmianie studium, które należy stosować w przypadku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych zmianami studium to:

OBSZAR 15

1. strefa produkcyjno – usługowo – techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów

handlowych (przede wszystkim terenach gminnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, usługowego rzemiosła;

1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej i 70% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i 10% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokość i do **25,0 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych;

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy należy otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
- b) dopuszcza się wszelkie rozwiązania pochyli dachowych,
- c) należy stosować nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
- d) lokalizacja nowych obiektów powinna być poprzedzona analizą procesu technologicznego (w szczególności: rodzaj urządzeń grzewczych, pobór wody, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, unieszkodliwianie odpadów, minimalizacja hałasu)
- e) lokalizacja nowej zabudowy powinna uwzględniać występowania na terenie zmiany studium rowu melioracji szczegółowej SW-10, który jako urządzenie melioracyjne podlega ochronie zgodnie z Prawem wodnym
- f) na terenie zmiany zlokalizowana jest linia kolejowa nr 818 Leszno i Marysiewice, która na mocy decyzji Ministra Infrastruktury nr TK5s-027-20/07 z dnia 7.02.2007 r. uzyskała zgodę na likwidację. W związku z powyższym ustala się nowy kierunek użytkowania strefa produkcyjno i usługowo i techniczna.

OBSZAR 16

1. **KK** - tereny kolejowe i tereny zamknięte, których granice przedstawiono na rysunku zmiany studium, zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. **STREFA VI** i strefa produkcyjno i usługowo i techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów

handlowych (przede wszystkim terenach gminnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, usługowego rzemiosła:

1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej i 70% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i 10% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokość i do **30,0 m**;
 - maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych;

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy należy otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
- b) dopuszcza się wszelkie rozwiązania pochyłości dachowych,
- c) należy stosować nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz na sąsiednie tereny zurbanizowane,
- d) lokalizacja nowych obiektów powinna być poprzedzona analizą procesu technologicznego (w szczególności: rodzaj urządzeń grzewczych, pobór wody, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, unieszkodliwianie odpadów, minimalizacja hałasu),
- e) strefa VI w części znajduje się w obszarze objętym ochroną krajobrazu wyznaczonego promieniem 1 km od granicy zespołu urbanistycznego miasta Leszna będącego przedmiotem ochrony konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 975/A (Dec. nr 5346/84/85 z dnia 20 sierpnia 1985 r.),

- 3)  - teren produkcyjno i usługowy przeznaczony na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej - wydziela się część strefy VI dla której zachowuje się ustalenia wskazane w strefie VI z dopuszczeniem przeznaczenia terenu na potrzeby obsługi infrastruktury kolejowej.

3. **STREFA VIII** i strefa usługowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej średnio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do trzech kondygnacji. Dopuszcza się handel hurtowy, detaliczny i nieuciśniony produkcją:

1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej i 50% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i 20% powierzchni działki budowlanej;

c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:

- wysokość i do **15,0 m**;
- wysokość budynków nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem miejscowego przekroczenia tych parametrów stosownie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) usługi w zakresie handlu hurtowego, detalicznego i nieuciśnianej produkcji należy lokalizować jako usługi niepowodujące konfliktów z funkcjami mieszkaniowymi
- b) przedsięwzięcia lokalizowane w strefie VIII nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych
- c) projektowane obiekty produkcyjne należy, w miarę możliwości, otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
- d) dopuszcza się wszelkie rozwiązania pożyci dachowych.

4. **KD** - wyznacza się kierunek przebiegu dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem zmiany studium, dla których zachowuje się dotychczasowe zasady zagospodarowania i użytkowania określone w zmianie studium; szczegółowy przebieg oraz klasa dróg publicznych powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Droga wyznaczona została w miejscu szlaku nieczynnej linii kolejowej nr 817 relacji Leszno Grzybowo - Leszno, która na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury nr TK5w-4731-99/08 z dnia 25.11.2008 r. została wyłączone z użytkowania w zakresie transportu kolejowego.

5. **KG** i zachowuje się przebieg drogi publicznej - głównej, zgodnie z rysunkiem zmiany studium. W ciągu istniejącej drogi KG - ul. Wilkowicka planowana jest realizacja wiaduktu drogowego nad torami kolejowymi.

6. **==** i orientacyjny kierunek przebiegu dróg publicznych i wyznacza się orientacyjny kierunek przebiegu dróg publicznych w celu uzupełnienia układu komunikacyjnego miasta, zgodnie z rysunkiem zmiany studium. Szczegółowy przebieg oraz klasa dróg publicznych powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

OBSZAR 17

1. **STREFA III** - wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej III i strefa mieszkaniowo i 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 terenochronnych):

1) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać i 40% powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż i 25% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokość - **do 15,0 m**;
 - maksymalna wysokość dla budynków zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych;

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowana zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa nie może negatywnie oddziaływać poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- b) obszar 17 znajduje się w obszarze objętym ochroną krajobrazu wyznaczonego promieniem 1 km od granicy zespołu urbanistycznego miasta Leszna będącego przedmiotem ochrony konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 975/A (Dec. nr 5346/84/85 z dnia 20 sierpnia 1985 r.),
- c) usługi lokalizowane w strefie III nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- d) poszczególne funkcje: mieszkaniowe, usługowe, edukacyjne, rekreacyjno-sportowe i inne towarzyszące zabudowie mieszkaniowej należy lokalizować zgodnie z przyjętymi zasadami kształtowania struktury osiedli mieszkaniowych w oparciu o parametry, wskaźniki i zasady urbanistyczne,
- e) zaleca się stosowanie dachów stromych, dwu lub wielospadowych, krytych dachówkami ceramicznymi materiałem imitującym dachówki lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym lub dachów płaskich.

OBSZAR 18

1. **STREFA VI** – strefa produkcyjno – usługowo – techniczna przeznaczona na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składow, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych (przede wszystkim terenach pnych), terminali, obiektów technicznej obsługi miasta, uciwliwego rzemiosg:

1) wskałniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 70% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokoř – do **25,0 m**;
 - maksymalna wysokoř zabudowy nie dotyczy budowli, urzłze i obiektów technologicznych oraz infrastruktury technicznej;

2) pozostaę wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowane zakłdy produkcyjne, bazy i składy naleų otaczał pasami zieleni izolacyjnej,
- b) dopuszcza się lokalizacų urzłze i obiektów do produkcji energii z odnawialnych Źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i wysokořci nie przekraczającej 30 m;
- c) wszelkie oddziaływanie urzłze i obiektów do produkcji energii z odnawialnych Źródeł energii muszł zawierał się w obrłbie granicy strefy ochronnej wokół urzłze i obiektów do produkcji energii z odnawialnych Źródeł energii zwiłzanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i uųtkowaniu terenu, wskazanej na rysunku studium oraz w 17.20.3 ust 1 pkt 3,
- d) dopuszcza się wszelkie rozwiłzania poęci dachowych,
- e) naleų stosował nowoczesne technologie produkcyjne, minimalizując negatywne oddziaływanie na Źrodowisko oraz na słiednie tereny zurbanizowane,
- f) lokalizacja nowych obiektów powinna być poprzedzona analizł procesu technologicznego (w szczegłnořci: rodzaj urzłze grzewczych, pobór wody, odprowadzenie řieków i wód opadowych, unieszkodliwianie odpadów, minimalizacja haęsu).

3)  - granica strefy ochronnej wokół urzłze i obiektów do produkcji energii z odnawialnych Źródeł energii, zwiłzanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i uųtkowaniu terenu:

Ustala się, Ź lokalizacja urzłze i obiektów do produkcji energii

z odnawialnych Źródeł energii, stanowił bñdzie jeden z potencjalnych sposobów zagospodarowania terenu strefy produkcyjno ĩ usłgowo ĩ technicznej. Usytuowanie i typ urzñdzeŃ i obiektów do produkcji energii z odnawialnych Źródeł energii musi uwzglñdniać obowiązujñce przepisy w szczególnoŃci w zakresie prawa budowlanego oraz ochrony Ţrodowiska.

2. **STREFA VIII** - strefa usłgowo - mieszkaniowa o zabudowie mieszkaniowej Ţrednio intensywnej i ekstensywnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej do trzech kondygnacji. Dopuszcza siñ handel hurtowy, detaliczny i nieuciñliwej produkcji:

1) wskaŃniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej ĩ 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ĩ 20% powierzchni działki budowlanej;
- c) dopuszczalne maksymalne gabaryty nowej zabudowy:
 - wysokoŃ ĩ do **15,0 m**;
 - wysokoŃ budynków nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem miejscowego przekroczenia tych parametrów stosownie do ustaleŃ miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

2) pozostałe wytyczne dla projektowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) usługi w zakresie handlu hurtowego, detalicznego i nieuciñliwej produkcji naleŹy lokalizować jako usługi niepowodujñce konfliktów z funkcjñ mieszkaniowñ
- b) projektowane obiekty produkcyjne naleŹy, w miarñ moŹliwoŃci, otaczać pasami zieleni izolacyjnej,
- c) dopuszcza siñ wszelkie rozwiñzania poŹci dachowych.

3. **ZO** - zachowuje siñ kierunek zagospodarowania przestrzennego strefy funkcjonalnej - ogrody działkowe, dla których zasady zagospodarowania i uŹytkowania powinny uwzglñdniać przepisy odrñbne;

4. **KG** - zachowuje siñ kierunek przebiegu dróg publicznych - głównych, zgodnie z rysunkiem zmiany studium, dla którego obowiązujñ dotychczasowe zasady zagospodarowania i uŹytkowania okreŃlone w zmianie studium; szczegółowy przebieg dróg publicznych - głównych powinien zostać okreŃlony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w oparciu o przepisy odrñbne.

OBSZAR 19

1. **KG** - wyznacza si kierunek przebiegu drogi publicznej - g wnej, zgodnie z rysunkiem zmiany studium, dla którego zachowuje si dotychczasowe zasady zagospodarowania i u ytkowania okre sone w zmianie studium; Zmiana studium w Obszarze 19 ma na celu ustalenie klasy drogi publicznej, jako drogi g wnej stanowi cej kontynuacj przewidywanego w studium uwarunkowa ci kierunków zagospodarowania przestrzennego przebiegu drogi zlokalizowanej po wschodniej stronie Leszna. Szczegółowa lokalizacja dróg publicznych - g wnych powinna zosta okre siona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w oparciu o przepisy odr bne.

Powy sze parametry i wska niki, zawarte w dziale 17.4 i w 17.20.3 nale y traktowa jako zalecane, ich warto ci mog by zmieniane i uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

17.20.4. Obszary oraz zasady ochrony rodowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

1. Nale y uwzgl dni zasady ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowi zuj cymi przepisami prawa rozwi niania w zakresie gospodarki wodnej, ciekowej oraz gospodarki odpadami, z uwzgl dnieniem istniej cych obiektów infrastruktury technicznej;

2. Nale y zachowa dopuszczalne poziomy ha su w rodowisku, przewidziane dla terenów obj tych ochron akustyczn zgodnie z przepisami odr bnymi, stosownie do kierunków rozwoju wynikaj cych z ustale zmiany studium uwarunkowa ci kierunków zagospodarowania przestrzennego;

3. Rozwi niania przestrzenne powinny uwzgl dni ograniczenia w u ytkowaniu terenu, wynikaj ce z:

- 1) wyst powania g wnego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 305 zbiornik mi ndzmorenowy Leszno oraz g wnego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 307 Sandr Leszno ,
- 2) wyst powania w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami i jednolitej cz ci wód powierzchniowych (JCWP) Rów Strzy ewski o kodzie PLRW600017148849, Dop yw w Henrykowie o kodzie PLRW60001714882,
- 3) funkcjonowania istniej cego systemu terenów zielonych, w szczególno ci

stanowiących korytarze ekologiczne, jak również występowania, zlokalizowanych w sąsiedztwie obszarów objętych zmianami studium, terenów leśnych oraz Krzywińsko i Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z zadrzewieniami gen. D. Chłpowskiego i kompleksem leśnym Osieczna -Góra,

- 4) przebiegu przez Obszar 18 linii energetycznej 110 kV relacji Leszno(Gronówko) i GPZ Rawicz, dla której w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć strefy ochronne, zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą sieci,
 - 5) występowania czynnych linii kolejowych, w szczególności linii nr 271 (E-59) relacji Poznań-Wrocław, nr 14 relacji Gódn Kaliska i Tuplice, nr 359 relacji Leszno i Zbąszyń
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się zaopatrzenie w ciepło istniejących i projektowanych obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej jak również wykorzystanie odnawialnych Źródł energii oraz innych Źródł grzewczych na paliwo gazowe, płynne lub stałe, w szczególności charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
 5. Należy, w miarę możliwości, w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia oraz wprowadzać nowe, z uwzględnieniem warunków siedliskowych oraz układu przestrzennego i kompozycyjnego obszaru;
 6. Należy tworzyć spójny system zieleni miejskiej w powiązaniu z terenami zielonymi znajdującymi się poza granicami miasta.

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

1. Teren objęty zmianami studium znajduje się w strefie ochrony archeologicznej zawierającej zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
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;
3. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na wniosek Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków mogą być wprowadzane zapisy dotyczące 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 będących wskazane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

17.20.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Przewiduje się zapewnienie powiększenia obszarów objętych zmianami studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi publiczne szczególnie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg;
2. Na terenie opracowania zmiany studium należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych zaspokajających potrzeby użytkowników terenu;
3. Docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiększoną z istniejącym systemem miejskim, w szczególności w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci energetycznej;
4. Na terenie opracowania zmiany studium należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej i umożliwić jej budowę, przebudowę i rozbudowę na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci.

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

Na terenie opracowania zmiany studium lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w szczególności lokalizacja dróg publicznych i ciągów pieszych, określona zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb.

17.20.8. 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. z 2012 r., poz. 647 j.t. ze zm.).

Na rysunku zmiany studium wskazano przebieg istniejących i nowo projektowanych dróg publicznych - głównych (KG) i kolei (KK), które realizują zadania o znaczeniu ponadlokalnym; szczególnie przebieg nowo projektowanych głównych dróg publicznych określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub stosownych decyzjach administracyjnych.

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

1. Na obszarze opracowania zmiany studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na

podstawie przepisów odrębnych. Przedmiotowy teren nie wymaga przeprowadzenia scaleŃ i podziaŃ nieruchomości. Nie wyznacza siŃ obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaŃy powyŃej 2000 m²;

2. W niniejszej zmianie studium nie wyznacza siŃ obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

17.20.10. Obszary, dla których gmina zamierza sporzŃdziŃ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagajŃce zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leŃnych na cele nierolnicze i nieleŃne.

1. Przewiduje siŃ opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów bŃdŃcych przedmiotem zmiany studium;

2. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleŃne dla terenów objŃtych zmianŃ studium, na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leŃnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 t.j. ze zm.) nie wymaga zgody wŃŃciwego Ministra.

17.20.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leŃnej przestrzeni produkcyjnej.

Na obszarze objŃtym zmianŃ studium nie przewiduje siŃ rolniczej i leŃnej przestrzeni produkcyjnej, w zwiŃzku z tym nie wyznacza siŃ kierunków i zasad ich kształtowania.

17.20.12. Obszary szczególnego zagroŃenia powodziŃ oraz obszary osuwania siŃ mas ziemnych.

Na terenie opracowania zmiany studium w/w zagroŃenia nie wystŃpujŃ w zwiŃzku z czym nie wyznacza siŃ takich obszarów.

17.20.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza siŃ w zŃŃ kopaliny filar ochronny.

Na obszarze objŃtym zmianŃ studium nie przewiduje siŃ eksploatacji kopalin naturalnych, w zwiŃzku z czym nie wyznacza siŃ filarów ochronnych w zŃŃ kopaliny.

17.20.14. Obszary pomników zagŃdy i ich stref ochronnych oraz obowiŃzujŃce na nich ograniczenia prowadzenia dziaŃalnoŃci gospodarczej.

Na terenie objŃtym opracowaniem zmiany studium nie znajdujŃ siŃ pomniki zagŃdy, w zwiŃzku z tym nie ustanawia siŃ stref ochronnych ani nie wprowadza siŃ ograniczeŃ prowadzenia dziaŃalnoŃci gospodarczej.

17.20.15. Obszary wymagajŃce przekształceŃ rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie objŃtym opracowaniem zmiany studium nie wyznacza siŃ obszarów wymagajŃcych przekształceŃ rehabilitacji i rekultywacji.

17.20.16. **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Na rysunku zmiany studium wskazano istniejące granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolem KK.

17.20.17. **Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

1. W przypadku projektowanych lokalizacji nowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., obiekty takie należy zgłaszać, przed wydaniem pozwolenia na ich realizację, do właściwego organu wojskowego i Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
2. W rejonie ulic Osieckiej i Kńkolewskiej Regionalny Wzręę Ąńczności w Poznaniu posiada i eksploatuje podziemny kabel telefoniczny MON; przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z jego lokalizacji.

***Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna***

Tadeusz Pawlaczyk