

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XLVII/646/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**  
**z dnia 26 kwietnia 2018 r.**

**w sprawie** uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

Sporządzenie i uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią całego miasta.

Prace dotyczące studium prowadzone były w trybie *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na podstawie Uchwały Nr VIII/88/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

Podczas sporządzania nowego studium weryfikacji poddano kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej miasta, a także kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym granice terenów zamkniętych.

Obowiązujące dotąd Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna (uchwała Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r., ze zmianami) wyznaczało tereny rozwojowe znacznie przekraczające potrzeby inwestycyjne miasta. Ich chłonność była wielokrotnie wyższa niż spodziewany przyrost liczby mieszkańców. Zabudowa całej, stanowiącej rezerwę dla około 40 tys. mieszkańców, kilkusethektarowej powierzchni nowych terenów mieszkaniowych, na obszarach do tego nieprzystosowanych, była niemożliwa w perspektywie kilkudziesięciu, a może nawet kilkuset lat. Zaproponowane w studium z 2000 r. i jego zmianach gospodarowanie przestrzenią jest nieefektywne i niekorzystne z przestrzennego punktu widzenia, gdyż wiąże się z takimi konsekwencjami, jak rozproszenie zabudowy na znacznych obszarach, których przygotowanie inwestycyjne związane z budową dróg i infrastruktury technicznych, przekracza wieloletnie możliwości ekonomiczne miasta, utrwalaniem na wiele lat niskich standardów obsługi terenów już zurbanizowanych, pogłębianie negatywnych efektów procesów przestrzennych w sferze ekonomicznej, demograficznej i społecznej, które

w konsekwencji prowadzą do wyludniania centrum miasta i coraz większej potrzeby jego rewitalizacji.

W związku ze zmianą ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana z dnia 9 października 2015 r.), wprowadzony został obowiązek wykonania, w ramach prac nad studium, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazano również uwzględnienie ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Ze sporządzonego na potrzeby niniejszego studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę jednoznacznie wynikało, że chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy znacznie przekracza maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje, dla wszystkich analizowanych funkcji tzn. mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjno-magazynowej. W takim przypadku niedopuszczalnym, z uwagi na zapisy ww. ustawy, stało się wyznaczanie nowych potencjalnych terenów rozwojowych pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjno-magazynową, poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę.

Kierunki rozwoju miasta weryfikowane były przede wszystkim na podstawie prognozy demograficznej oraz sporządzonego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także analiz ekonomicznych i środowiskowych oraz możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Na tej podstawie zweryfikowano część stref mieszkaniowo-rekreacyjnych (X), stref mieszkaniowo-usługowych intensywnej zabudowy (II i IV) oraz stref produkcyjno-usługowo-technicznych (VI), wyznaczonych w studium z 2000 r. i jego zmianach, położonych poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i zarazem niemających uzasadnienia w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Biorąc pod uwagę brak dostępu do istniejących i planowanych dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, gdzie dostęp ten jest dodatkowo utrudniony przez położenie między torami kolejowymi, występowanie skomplikowanych warunków gruntowo-wodnych, w tym gęstej sieci rowów melioracyjnych oraz umożliwienie właściwego przewietrzania śródmieścia, zrezygnowano w większości z rozwoju miasta w kierunku południowo-zachodnim oraz częściowo północno-wschodnim, pozostawiając w tych rejonach Leszna tereny otwarte, wyłączone spod zabudowy kubaturowej. Wyznaczone na nowo kierunki zagospodarowania

przestrzennego uwzględniają aktualne i przyszłe (w perspektywie co najmniej 30 lat) uwarunkowania i potrzeby rozwojowe miasta.

Zweryfikowane i uaktualnione kierunki rozwoju wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, pozwolą na efektywne wykorzystanie przestrzeni miasta i stworzą możliwości do podjęcia zakrojonych na szeroką skalę skutecznych działań rewitalizacyjnych w obszarze centrum.

Na potrzeby studium wyznaczono również obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej o łącznie powierzchni 1642 ha. Obejmuje on przede wszystkim grunty zabudowane i zurbanizowane w mieście.

Projekt studium uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 145 pism z uwagami (z czego 126 pism jednakowej treści) do projektu studium. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień, a także po uwzględnieniu części uwag przez Prezydenta, do projektu studium zostały wniesione zmiany, które mogły zostać wprowadzone, ze względu na obowiązującej od 2014 r. zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, jednak nowe zasady i kierunki polityki przestrzennej miasta w nim przyjęte będą musiały być uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych zgodnie z ustaleniami studium i stanowiących podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, w postaci decyzji pozwoleń na budowę.

**WICEPRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Barbara Mroczkowska*