

Załącznik Nr 1 do uchwały ..... Rady Miejskiej Leszna  
z dnia ..... 2021 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
LESZNA



**PROJEKT – marzec 2021 r.\***

\*zmiany w tekście zostały zaznaczone kolorem czerwonym

Opracowanie wykonane zostało na zlecenie Prezydenta Miasta Leszna. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa o dzieło zawarta pomiędzy Prezydentem Miasta Leszna a firmą JAGABUDEX-PROJEKT Andrzej Jagucki, **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.**

Na dokument „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” składają się następujące elementy:

- 1) część tekstowa, stanowiąca załącznik nr 1 zawierająca:
  - a) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta,
  - b) kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta,
  - c) uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium;
- 2) część graficzna podzielona na:
  - a) planszę uwarunkowań w skali 1 : 10 000,
  - b) planszę kierunków w skali 1 : 10 000.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” opracował  
zespół w składzie:

- **mgr Marcin Piernikowski – główny projektant**
- **mgr inż. Joanna Woźniak**
- **mgr Bogna Pawuła**
- **mgr inż. Agnieszka Wieczorkiewicz**
- **mgr inż. Andrzej Jagucki**

Do opracowania I zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIII/177/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna. Zmiana studium została ograniczona do terenów przemysłowych P tj. terenów produkcyjno-usługowo-technicznych oraz terenu L tj. terenu komunikacji lotniczej i dotyczy wyłącznie wyznaczenia nowych lub powiększenia planowanych obszarów, na których dopuszczone zostaną urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Przystąpienie do zmiany studium wynikało z nowych uwarunkowań gospodarczych: stale rosnącego zapotrzebowania na energię, wzrostu jej cen oraz potrzeby dywersyfikacji jej dostaw, a także z zainteresowania przedsiębiorców możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Ze względu na zakres przestrzenny i merytoryczny niniejszej zmiany studium, nie wprowadzano żadnych zmian na planszy uwarunkowań, stanowiącej załącznik 2A oraz nie weryfikowano bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również mapy nr 1 będącej uzupełnieniem tego bilansu. Poza danymi dotyczącymi obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz rozdziałem „Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych”, nie wprowadzano także żadnych zmian w części uwarunkowania.

I zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” opracował zespół w składzie:

- **mgr Marcin Piernikowski – główny projektant**
- **mgr inż. Joanna Woźniak**
- **mgr inż. Andrzej Jagucki**

**SPIS TREŚCI**

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>6</b>
1. Ogólna charakterystyka miasta Leszna .....	6
2. Cel i zakres opracowania.....	7
3. Materiały wykorzystane w opracowaniu.....	8
<b>II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>10</b>
1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....	11
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	18
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	19
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	27
5. Uwarunkowania wynikające ze struktury demograficznej.....	30
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	37
7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	48
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....	49
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów oraz terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	50
10. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych i udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych...	51
11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej i gospodarki odpadami.....	51
12. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	61
13. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta.....	62
14. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	68
<b>III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>75</b>
1. Cele rozwoju miasta zawarte w dokumentach strategicznych.....	76
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów.....	77
3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.....	78
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	89

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	94
6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	97
7. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	103
8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	107
9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	108
10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.....	108
11. 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.....	110
12. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	110
13. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych.....	112
14. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	112
15. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.....	112
16. Obszary zdegradowane.....	112
17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	113
18. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.....	114
19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	114
<b>IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....</b>	<b>116</b>
1. Uzasadnienie i synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta.....	117
2. Uzasadnienie i synteza kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.....	121

## I. WSTĘP

### 1. Ogólna charakterystyka miasta Leszno

Leszno jest miastem na prawach powiatu położonym w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego, na północnym skraju Wysoczyzny Leszczyńskiej. Miasto jest siedzibą starostwa powiatu leszczyńskiego, który tworzy 7 okolicznych gmin: Krzemieniowo, Lipno, Osieczna, Rydzyna, Świąciechowa, Wijewo i Włoszakowice. Leszno graniczy z obszarami czterech gmin tzn. Lipno, Osieczna, Rydzyna i Świąciechowa. Miasto wyróżnia korzystna lokalizacja w zachodniej części Polski, blisko granicy z Niemcami, pomiędzy dwoma dużymi ośrodkami gospodarczymi – Poznaniem (w odległości 70 km) i Wrocławiem (100 km). Jest jednym z niewielu miast w Polsce, które położone jest w niemal równej odległości (ok. 300 km) od trzech europejskich stolic: Warszawy, Berlina i Pragi.

Leszno leży u zbiegu ważnych szlaków drogowych i kolejowych, wśród których najważniejszymi elementami są: **droga ekspresowa S5**, droga krajowa nr 12 oraz linia kolejowa nr 271 relacji Poznań-Wrocław.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego – **Wielkopolska 2020+**, zatwierdzonym uchwałą **Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.**, Leszno, obok Konina, Piły i Gniezna **zaliczone zostało do miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków subregionalnych**. Miasto skupia instytucje i urzędy takie jak: Urząd Miasta, Starostwo Powiatowe, Urząd Skarbowy, sądy rejonowe, Szpital Wojewódzki, szkoły ponadpodstawowe i wyższe, siedziby banków. Funkcje te czynią Leszno ważnym elementem sieci osadniczej województwa, zapewniającym dostęp do usług wyższego rzędu mieszkańcom mniejszych miejscowości.

W Lesznie zlokalizowane są zakłady produkcyjne m.in. branży meblarskiej, farmaceutycznej, odzieżowej, odlewniczej, czy telekomunikacyjnej. Działalności te wspiera funkcjonująca na terenie miasta podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Na terenie miasta istnieje kilka marketów i centrów handlowych, wiele hurtowni i składów. Działają również: stacje radiowe, redakcje gazet oraz stacje telewizyjne.

Ponadto Leszno jest również centrum kulturowym o znaczeniu lokalnym i regionalnym. W mieście znajduje się: Teatr Miejski, muzeum okręgowe, centrum kultury i sztuki oraz biblioteka publiczna. Organizowane są liczne imprezy kulturalne i turystyczne.

W granicach administracyjnych Leszno zajmuje powierzchnię ewidencyjną 31,9 km<sup>2</sup>, a zamieszkiwało je na koniec 2015 r., biorąc pod uwagę stałe miejsce zameldowania, 64559 osób. Gęstość zaludnienia wynosiła 2026 osób/km<sup>2</sup>.

## 2. Cel i zakres opracowania

Celem przystąpienia do sporządzenia nowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno” było rozpoznanie aktualnej struktury przestrzennej miasta oraz zaktualizowanie polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. **Celem I zmiany studium było natomiast zweryfikowanie i wyznaczenie nowych obszarów, na których dopuszczone zostaną urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.**

Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno, zwane dalej studium stanowi kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w obowiązującym dotąd Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno, przyjętym Uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszno z dnia 9 marca 2000 r., które podlegało sukcesywnie siedmiu częściowym zmianom.

Zmiany zagospodarowania zachodzące na obszarze miasta, potrzeby i możliwości rozwoju społecznego i gospodarczego, jak również zmiany przepisów prawa, spowodowały utratę aktualności studium obowiązującego od 2000 r. W aktualnej sytuacji demograficznej Leszno, studium z 2000 r. wyznacza tereny rozwojowe przekraczające znacznie potrzeby inwestycyjne miasta. Leszno posiada obecnie rezerwy pod mieszkalnictwo dla około 11,5 tys. mieszkańców. Podczas sporządzania nowego studium zostaną przeprowadzone niezbędne badania i analizy, na podstawie których można będzie określić rzeczywistą potrzebę wyznaczania dodatkowych terenów pod zabudowę w podziale na funkcje.

Efektywne wykorzystanie przestrzeni da szansę na obniżenie przyszłych kosztów funkcjonowania miasta i stworzy możliwości do podjęcia skutecznych działań rewitalizacyjnych w obszarze śródmieścia. Stosowne analizy wykonywane w trakcie sporządzania studium obejmą w szczególności weryfikację kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej miasta, dotyczącą w głównej mierze określenia na nowo potencjalnych terenów rozwojowych oraz weryfikację kierunków rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, a także granic terenów zamkniętych. Wszystkie te działania stworzą podstawę do koordynacji planów miejscowych.

Przy sporządzaniu studium rozstrzygnięty został również zakres możliwości uwzględnienia zgromadzonych wniosków o zmianę studium.

Powyższe przesłanki stanowiły podstawę do podjęcia przez Radę Miejską Leszna uchwały Nr VIII/88/2015 z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

Studium **i jego I zmiana** sporządzone zostało w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawartość Studium zgodna jest z zakresem przedmiotowym wskazanym w art. 10 ust. 1 i 2 ww. ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233, ze zm.).

Organem sporządzającym Studium, zgodnie z ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest wójt, burmistrz albo prezydent, w tym przypadku Prezydent Miasta Leszna.

### **3. Materiały wykorzystane w opracowaniu**

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna” sporządzone zostało przy uwzględnieniu zasad ustalonych w:

- **Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 r.;**
- **Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ z 2019 r.;**
- **Strategii rozwoju Miasta Leszna, Leszno, 2008 r.**

Źródła pozostałych informacji niezbędnych do opracowania Studium stanowiły następujące materiały wyjściowe:

- **Diagnoza wyznaczająca miejskie obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji w Lesznie, maj 2016 r.;**
- **Gminny program opieki nad zabytkami dla Miasta Leszna na lata 2014 – 2017, Leszno, 2014 r.;**
- **Informacja o stanie środowiska i działalności kontrolnej Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Lesznie w roku 2014, Leszno, grudzień 2015 r.;**
- **Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;**
- **Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe miasta Leszna, Poznań, kwiecień 2014 r.;**



- Planu gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2012 – 2017, Poznań, 2012 r.;
- Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla miasta Leszna na lata 2016-2020, Leszno, 2016 r.;
- Prognoza oddziaływania na środowisko dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, Poznań, 2020 r.;
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Leszna, Poznań, 2015 r.;
- Program ochrony środowiska dla miasta Leszna na lata 2015–2018, z perspektywą do 2020, Wrocław, 2015 r.;
- Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Leszna, Leszno, 2007 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, 2000 r., ze zmianami;
- Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Leszna na lata 2016-2025, 2015 r.;
- Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Leszna na lata 2015-2030, 2015.

**Część II.**  
**UWARUNKOWANIA**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



## 1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

W 2017 r. powierzchnia miasta Leszna wynosiła 3186 ha. Strukturę użytkowania gruntów na obszarze miasta w hektarach, w 2017 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Sposób użytkowania terenów.

Lp	Rodzaj użytku	Powierzchnia	
		ha	%
1	użytki rolne ogółem	1310	41,1
2	grunty leśne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione	266	8,3
3	tereny mieszkaniowe	585	18,4
4	tereny przemysłowe	149	4,7
5	inne tereny zabudowane	246	7,7
6	zurbanizowane tereny niezabudowane	72	2,3
7	tereny rekreacji i wypoczynku	72	2,3
8	drogi	350	11,0
9	tereny kolejowe	98	3,1
10	inne tereny komunikacyjne	24	0,8
11	użytki kopalne	0	0,0
12	użytki ekologiczne	0	0,0
13	grunty pod wodami	2	0,0
14	nieużytki	9	0,3
15	tereny różne	3	0,0
<b>RAZEM</b>		<b>3186</b>	<b>100%</b>

Źródło: Urząd Miasta Leszna, czerwiec 2017.

Z powyższej tabeli wynika, że prawie połowę powierzchni Leszna stanowią pola, łąki i pastwiska, czyli użytki rolne. Zlokalizowane są one głównie w północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej części miasta. Drugą grupę stanowią tereny zabudowane, zajmujące blisko 33% powierzchni miasta. Wśród nich najliczniej występują tereny mieszkaniowe. Rozmieszczenie terenów zabudowanych świadczy o dużej zwartości miasta. Kolejną kategorią użytków gruntowych są grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione obejmujące prawie 1/10 Leszna, występujące przede wszystkim wzdłuż wschodniej granicy miasta.

Istotny element struktury miasta Leszna stanowi system transportowy, głównie zaś kolejowy. Tereny kolejowe, zajmujące prawie 100 ha, dzielą miasto na część wschodnią, zachodnią i południową.

Przeznaczenie i zagospodarowanie przestrzeni miasta wynika, w przypadku Leszna, w dużej mierze z konsekwentnie prowadzonej polityki przestrzennej, która doprowadziła do wypełnienia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego **2606 ha, co stanowi**

82% obszaru miasta. Na dzień 30 listopada 2020 r. w granicach miasta obowiązywały 63 plany miejscowe. Należą do nich:

- 1) **Zmiana części planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna dotyczącej jednostki strukturalnej D2 ZP,US położonej pomiędzy ulicami Estkowskiego, Parkowa, Sulkowskiego i Aleją Konstytucji 3 Maja w Lesznie** – uchwała Nr XXXVI/276/97 Rady Miejskiej Leszna z 22 maja 1997 r.;
- 2) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów komunikacji (ul. będącej połączeniem ul. Kopernika z ul. Spółdzielczą) w Lesznie – jednostka bilansowa K** – uchwała Nr L/387/98 Rady Miejskiej Leszna z 26 maja 1998 r.;
- 3) **Zmiana planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w LESZNIE – „GRONOWIE” (teren położony między ulicami Myśliwską, Łowiecką a projektowaną trasą szybkiego ruchu)** – uchwała Nr L/389/98 Rady Miejskiej Leszna z 26 maja 1998 r.;
- 4) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. w rejonie ulic: Mickiewicza, Narutowicza i Fabrycznej** – uchwała Nr VI/65/99 z 28 stycznia 1999 r.;
- 5) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Lesznie - „Gronowo” w rejonie ulic Poznańskiej, Juranda i torów PKP** – uchwała Nr XIV/164/99 Rady Miejskiej Leszna z 30 września 1999 r.;
- 6) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowo” w rejonie ulic Jana Kazimierza, Jagienki, Połanieckich i Kmicica** – uchwała Nr XIV/165/99 Rady Miejskiej Leszna z 30 września 1999 r.;
- 7) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r., w rejonie ul. Osieckiej** – uchwała Nr XV/181/99 Rady Miejskiej Leszna z 4 listopada 1999 r.;
- 8) **Mpzp terenu dla obszaru w Lesznie - „Gronowie” w rejonie ul. Gronowskiej i Łowieckiej** – uchwała Nr XV/185/99 Rady Miejskiej Leszna z 4.11.1999 r.;

- 9) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru w Lesznie - „Gronowie” w rejonie ul. Poznańskiej, Gronowskiej, Łowieckiej i Bilewiczówny – uchwała Nr XX/224/2000 Rady Miejskiej Leszna z 27 kwietnia 2000 r.;**
- 10) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Lesznie – „Gronowie” dot. przebiegu ulicy Łowieckiej na odcinku ul. Jagielly – ul. Myśliwska – uchwała Nr XX/225/2000 Rady Miejskiej Leszna z 27 kwietnia 2000 r.;**
- 11) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, dotyczącej terenu położonego w Lesznie, w rejonie ulic Spółdzielczej, Wilkowskiej i terenów kolejowych – uchwała Nr XXII/248/2000 Rady Miejskiej Leszna z 29 czerwca 2000 r.;**
- 12) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. w rejonie ul. Dekana – uchwała Nr XXII/249/2000 Rady Miejskiej Leszna z 29 czerwca 2000 r.;**
- 13) **Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu, dla obszaru położonego w Lesznie – „Gronowie” w rejonie ul. Jeziorkowskiej i Żółkiewskiego – uchwała Nr XXVIII/325/2001 Rady Miejskiej Leszna z 27 lutego 2001 r.;**
- 14) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Sygietyńskiego i Kiepur – uchwała Nr XLII/438/2002 Rady Miejskiej Leszna z 28 lutego 2002 r.;**
- 15) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 roku, dotyczącej terenu w rejonie ul. Kąkolewskiej – uchwała Nr XLII/439/2002 Rady Miejskiej Leszna z 28 lutego 2002 r.;**
- 16) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i torów PKP – uchwała Nr XLII/440/2002 Rady Miejskiej Leszna z 28 lutego 2002 r.;**
- 17) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno**

- **Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej** – uchwała Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna z 25 kwietnia 2002 r.;
- 18) **Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r., dotyczącej terenu w rejonie ul. Estkowskiego** – uchwała Nr IV/41/2002 Rady Miejskiej Leszna z 19 grudnia 2002 r.;
- 19) **Mpzp w rejonie ul. Osieckiej, Kakolewskiej i torów PKP w Lesznie** – uchwała Nr VIII/71/2003 Rady Miejskiej Leszna z 29 kwietnia 2003 r.;
- 20) **Mpzp w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja oraz ulic Kakolewskiej i Osieckiej w Lesznie** – uchwała Nr VIII/72/2003 Rady Miejskiej Leszna z 29 kwietnia 2003 r.;
- 21) **Mpzp w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja, Estkowskiego i Dekana w Lesznie** – uchwała Nr XI/98/2003 Rady Miejskiej Leszna z 28 sierpnia 2003 r.;
- 22) **Mpzp w rejonie ul. Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP w Lesznie** – uchwała Nr XLI/501/2006 Rady Miejskiej Leszna z 26 października 2006 r.;
- 23) **Mpzp w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno – Głogów i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XXV/278/2008 Rady Miejskiej Leszna z 23 października 2008 r.;
- 24) **Mpzp w rejonie ulicy Wilkowickiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów kolejowych w Lesznie** – uchwała Nr XXVII/312/2008 Rady Miejskiej Leszna z 27 listopada 2008 r.;
- 25) **Mpzp w rejonie ul. Okrzei, torów kolejowych i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XXXII/379/2009 Rady Miejskiej Leszna z 28 kwietnia 2009 r.;
- 26) **Mpzp w rejonie ul. Chopina, torów kolejowych i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszna z 28 kwietnia 2009 r.;
- 27) **Mpzp w rejonie ul. Szybowników, Wolińskiej i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XXXII/381/2009 Rady Miejskiej Leszna z 28 kwietnia 2009 r.;
- 28) **Mpzp w rejonie ul. Poznańskiej, Antonińskiej, Gronowskiej i torów kolejowych w Lesznie** – uchwała Nr XXXVI/427/2009 Rady Miejskiej Leszna z 29 października 2009 r.;
- 29) **Mpzp w rejonie „Leszczyńska” w Lesznie** – uchwała Nr XXXVII/446/2009 Rady Miejskiej Leszna z 26 listopada 2009 r.;
- 30) **Mpzp w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie** – uchwała Nr XIII/199/2011 Rady Miejskiej Leszna z 29 listopada 2011 r.;

- 31) **Mpzp w rejonie ulicy Myśliwskiej w Lesznie** – uchwała Nr XVI/227/2012 Rady Miejskiej Leszna z 16 lutego 2012 r.;
- 32) **Mpzp w rejonie „Zatorza” w Lesznie** – uchwała Nr XVI/228/2012 Rady Miejskiej Leszna z 16 lutego 2012 r.;
- 33) **Mpzp w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie** – uchwała Nr XVI/229/2012 Rady Miejskiej Leszna z 16 lutego 2012 r.;
- 34) **Mpzp w rejonie centrum Leszna – część A** – uchwała Nr XVII/247/2012 Rady Miejskiej Leszna z 5 kwietnia 2012 r.;
- 35) **Mpzp w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie** – uchwała Nr XIX/310/2012 Rady Miejskiej Leszna z 21 czerwca 2012 r.;
- 36) **Mpzp w rejonie „Gronowa” w Lesznie** – uchwała Nr XX/321/2012 Rady Miejskiej Leszna z 20 września 2012 r.;
- 37) **Mpzp w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie** – uchwała Nr XX/322/2012 Rady Miejskiej Leszna z 20 września 2012 r.;
- 38) **Mpzp w rejonie ul. Szybowników w Lesznie** – uchwała Nr XXI/352/2012 Rady Miejskiej Leszna z 9 listopada 2012 r.;
- 39) **Mpzp w rejonie ul. Cypriana Kamila Norwida w Lesznie** – uchwała Nr XXI/353/2012 Rady Miejskiej Leszna z 9 listopada 2012 r.;
- 40) **Mpzp w rejonie ulic: Poznańskiej, Wilkowickiej i torów kolejowych w Lesznie** – uchwała Nr XXXIII/486/2013 Rady Miejskiej Leszna z 19 grudnia 2013 r.;
- 41) **Mpzp w rejonie ul. E. Estkowskiego, Kameruńskiej, al. 21 Października, Kąkolewskiej i Al. Konstytucji 3 Maja w Lesznie** – uchwała Nr XXXIII/485/2013 Rady Miejskiej Leszna z 19 grudnia 2013 r.;
- 42) **Mpzp w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XLIV/572/2014 Rady Miejskiej Leszna z 4 listopada 2014 r.;
- 43) **Mpzp w rejonie ulic: Wilkowickiej, Spółdzielczej, Jana Styki, Artura Grottera i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XIV/167/2015 Rady Miejskiej Leszna z 26 listopada 2015 r.;
- 44) **Mpzp w rejonie ulic: Studziennej, Ogrody i Niepodległości w Lesznie** – uchwała Nr XV/194/2015 Rady Miejskiej Leszna z 17 grudnia 2015 r.;

- 45) **Mpzp w rejonie ul. Andrzeja Krzyckiego, gen. Dezyderego Chłapowskiego i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XVIII/223/2016 Rady Miejskiej Leszna z 4 lutego 2016 r.;
- 46) **Mpzp w rejonie pl. Jana Metziga i ulicy Kościelnej w Lesznie** – uchwała Nr XXXIII/412/2017 Rady Miejskiej Leszna z 2 marca 2017 r.;
- 47) **Mpzp w rejonie ulic: Budowlanych, Usługowej i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XXXIII/413/2017 Rady Miejskiej Leszna z 2 marca 2017 r.;
- 48) **Mpzp w rejonie ulic: Adama Mickiewicza, Gabriela Narutowicza i Fabrycznej w Lesznie** – uchwała Nr XLI/557/2017 z 26 października 2017 r.;
- 49) **Mpzp w rejonie ulic: 1 Maja i Wodnej w Lesznie** – uchwała Nr XLI/556/2017 Rady Miejskiej Leszna z 26 października 2017 r.;
- 50) **Mpzp w rejonie ulic: Królowej Jadwigi, Waleriana Wróblewskiego i Jarosława Dąbrowskiego w Lesznie** – uchwała Nr XLIV/604/2018 Rady Miejskiej Leszna z 25 stycznia 2018 r.;
- 51) **Mpzp w rejonie ulic: Augusta Wilkońskiego, Zacisze i Strumykowej w Lesznie** – uchwała Nr XLVIII/666/2018 Rady Miejskiej Leszna z 30 maja 2018 r.;
- 52) **Mpzp w rejonie ulic: Chociszewskiego, Aleksandra Fredry, Lipowej i Dożynkowej w Lesznie** – uchwała Nr LII/704/2018 Rady Miejskiej Leszna z 26 września 2018 r.;
- 53) **Mpzp w rejonie ulic: Osieckiej, Jesionowej i Kurkowej w Lesznie** – uchwała Nr LII/705/2018 Rady Miejskiej Leszna z 26 września 2018 r.;
- 54) **Mpzp w rejonie ul. św. Maksymiliana Kolbe, Kresowej i torów kolejowych w Lesznie** – uchwała Nr IV/30/2018 Rady Miejskiej Leszna z 28 grudnia 2018 r.;
- 55) **Mpzp w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida i Obrońców Lwowa w Lesznie** – uchwała Nr XV/211/2019 Rady Miejskiej Leszna z 24 października 2019 r.;
- 56) **Mpzp w rejonie ulic: Jana Ostroroga, Studziennej, Niepodległości i Adama Mickiewicza w Lesznie** – uchwała Nr XXI/278/2020 Rady Miejskiej Leszna z 23 stycznia 2020 r.;
- 57) **Mpzp w rejonie ulic: Prochownia, gen. Jarosława Dąbrowskiego i alei 21 Października w Lesznie** – uchwała Nr XXI/279/2020 Rady Miejskiej Leszna z 23 stycznia 2020 r.;
- 58) **Mpzp w rejonie ulic: Iwana Kryłowa, Górowskiej i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XXI/280/2020 Rady Miejskiej Leszna z 23 stycznia 2020 r.;



- 59) **Mpzp w rejonie ulic: Gajowej, Sosnowej, Topolowej i torów kolejowych w Lesznie** – uchwała Nr XXV/336/2020 Rady Miejskiej Leszna z 28 maja 2020 r.;
- 60) **Mpzp w rejonie ulicy Antonińskiej, Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, Alei Konstytucji 3 Maja oraz w rejonie ulic: Ogrody, Jana Ostroroga i Adama Mickiewicza w Lesznie** – uchwała Nr XXV/337/2020 Rady Miejskiej Leszna z 28 maja 2020 r.;
- 61) **Mpzp w rejonie torów kolejowych i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XXV/338/2020 Rady Miejskiej Leszna z 28 maja 2020 r.;
- 62) **Mpzp w rejonie torów kolejowych, ulic: Dożynkowej, Henrykowskiej i granic miasta Leszna** – uchwała Nr XXVIII/372/2020 Rady Miejskiej Leszna z 17 września 2020 r.;
- 63) **Mpzp w rejonie Alei Jana Pawła II, ulic: ks. Teodora Korcza i 17 Stycznia w Lesznie** – uchwała Nr XXIX/385/2020 Rady Miejskiej Leszna z 29 października 2020 r.

Szczegółowa analiza istniejącego stanu zagospodarowania i przeznaczenia terenów pozwoliła wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Leszna następujące obszary:

- 1) Tereny zabudowane:
  - Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - Tereny o dominacji zabudowy usługowej;
  - Tereny o dominacji zabudowy produkcyjno-magazynowej.
- 2) Tereny zieleni:
  - Lasy;
  - Parki miejskie;
  - Ogrody działkowe;
  - Cmentarze.
- 3) Tereny użytkowane rolniczo (użytki rolne, tereny odłogowane).
- 4) Wody powierzchniowe (zbiornik Zaborowo, rowy melioracyjne).
- 5) Inne tereny niezabudowane.

## **2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Leszno jest miastem nieposiadającym administracyjnego podziału na dzielnice i osiedla. Układ przestrzenny miasta jest wyraźnie podzielony przez linię kolejową z Poznania do Wrocławia, przechodzącą przez Leszno w osi północ-południe. Biorąc pod uwagę strukturę zabudowy, miasto można podzielić na kilka części funkcjonalno-przestrzennych.

Na zachód od linii kolejowej znajduje się obszar mieszkalno-produkcyjno-usługowy, a także obszar rolniczy, użytkowany głównie przez ogrody działkowe. Strefę mieszkaniową tego obszaru wyznaczają ulice: Malczewskiego, Grottgera, Kopernika, Spółdzielcza, Okrzei, Kilińskiego, Piastowska, Świętego Franciszka z Asyżu, Pułaskiego, tory kolejowe wzdłuż ul. Reja do granicy miasta i ul. Kosmonautów (z wyłączeniem lotniska Strzyżewice) do ul. Wolińskiej (bez ogrodów działkowych), ul. Święciechowska oraz zachodnia granica miasta (z wyłączeniem terenu pomiędzy granicą, a ulicami: Bojanowskiego, Krzyckiego i gen. D. Chłapowskiego – są to ogrody działkowe).

Dominującym typem zabudowy mieszkaniowej jest niska zabudowa jednorodzinna. Na obszarze tym znajdują się tereny zielone oraz hala sportowa i pływalnia. Strefa charakteryzuje się brakiem wyraźnego centrum usługowego w zakresie handlu, usług komercyjnych, administracji publicznej i innych usług publicznych.

Na wschód od linii kolejowej zlokalizowany jest obszar śródmiejski Leszna, z intensywną zabudową mieszkaniowo-usługową. Granice tego obszaru wyznaczają od zachodu tory kolejowe i ulice wzdłuż nich (ul. Tama Kolejowa i ul. Towarowa) oraz ulice: Przemysłowa, Śniadeckich, Zacisze, Narutowicza – do południowej granicy terenu przemysłowego – przy ul. Karwowskich, osiedlach Antoniny i Ogrody przy ul. Ostroroga oraz osiedlu Wieniawa i ulice: Unii Europejskiej, Estkowskiego, Aleje Konstytucji 3 Maja, 55 Pułku Piechoty, Grunwaldzka, Raclawicka i Dożynkowa – do ul. Tama Kolejowa.

W strefie tej przeważa zabudowa mieszkalna typu osiedlowego. Zlokalizowane są w niej także sklepy i punkty usługowe, stwarzające uciążliwości dla mieszkańców i środowiska, związane głównie z generowaniem ruchu transportu samochodowego. W strefie znajduje się też wiele terenów zielonych: parki, skwery i zieleńce oraz cmentarz.

W ramach śródmieścia można wyraźnie zidentyfikować strefę Centrum, objętą ulicami: Klonowicza, Przemysłową, Księcia Józefa Poniatowskiego, Słowackiego, Mickiewicza, gen. Dąbrowskiego, Alejami Jana Pawła II i gen. Grota-Roweckiego. Charakteryzuje się ona intensywną i zwartą zabudową usługową oraz mieszkalną. Mieszczą się tam obiekty administracji publicznej, banki, instytucje ubezpieczeniowe, wymiaru

sprawiedliwości, hotele, zabytki oraz obiekty kultury i handlu. W obszarze centralnym strefy została także wyznaczona strefa płatnego parkowania.

Obszary o mieszanych funkcjach mieszkalnych, produkcyjnych i usługowych, położone są także na północy miasta (osiedla Podwale i Gronowo), na południu (osiedle Zaborowo) oraz w jego części wschodniej (osiedla Grzybowo, Przylesie, Zamenhofs, Na Skarpie oraz obszar między ulicami: Kiepur, Estkowskiego i Aleje Konstytucji 3 Maja).

Teren na wschód od osiedla Gronowo, ograniczony ul. Antonińską, Alejami Konstytucji 3 Maja – od skrzyżowania z ul. Mickiewicza do ul. Osieckiej (przy ul. Choinkowej) – oraz południowy rejon miasta, pomiędzy liniami kolejowymi w kierunku na Wschowę i na Wrocław (Międzytorze), to obszar rolniczo-ogrodowy. Na południe od tego obszaru, do granic z obszarem śródmiejskim, wyznaczona została strefa nauki i edukacji, a także produkcji wysokich technologii.

Północno-zachodnie rejony miasta zostały zajęte przez zakłady przemysłowe. Przy granicy miasta znajduje się Strefa Przemysłowa VASA, w której zlokalizowane są obiekty produkcyjne, bazy, magazyny i hurtownie handlowe, a także obiekty technicznej obsługi miasta, w tym Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej.

Podobna strefa produkcyjno-usługowo-techniczna znajduje się także w południowej części miasta. Większość jej obszaru zajmuje Strefa Inwestycyjna I.D.E.A. Na północ od tej strefy znajdują się tereny sportowe ze stadionem im. Smoczyka.

W krajobrazie Leszna można zatem wyróżnić tereny o dominacji funkcji:

- mieszkaniowej (jedno- i wielorodzinnej),
- usługowej,
- produkcyjno – magazynowej,
- oraz centralny obszar miasta o największym stopniu przemieszania funkcji.

### **3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

#### **3.1. Stan środowiska przyrodniczego**

##### Geologia

Pod względem geologicznym Leszno położone jest na północnym skłonie monokliny przedsudeckiej. To położenie w laramijskiej jednostce strukturalnej określa, w ogólnych zarysach, głębłą budowę geologiczną Leszna i okolic.

Na sfałdowanych utworach starszego paleozoiku występują płasko ułożone, zapadające na północ, osady cechsztyńsko-mezozoiczne, które z kolei przykryte są osadową pokrywą kenozoiczną.

Strop powierzchni mezozoiku znajduje się na głębokości 275 m, a miąższość utworów neogenu (trzeciorzędu) wynosi 226 m. Osady neogenu na tym terenie to przede wszystkim utwory wieku oligoceńskiego i mioceneńskiego, które zalegają na starszej, zerodowanej powierzchni mezozoicznej triasu górnego. Powierzchnię tą budują ility, ilowce, mułowce, piaskowce, dolomity, wapienie i gipsy, a lokalnie anhydryty i sól kamienna.

Miąższość utworów czwartorzędu to około 49 m. Na obszarze tym, w niektórych rejonach stwierdza się występowanie 4 poziomów glin zwałowych, przedzielanych osadami piaszczystymi fluwioglacjalnego i rzeczno pochodzenia. Utwory najstarszych zlodowaceń wraz z rozdzielającymi je osadami interglacjalnymi występują w osi przegłębienia, gdzie osiągają miąższość do 20 m. Z kolei osady piaszczysto-żwirowe o miąższości do 35 m, rozdzielające gliny południowopolskie od środkowopolskich mają dużo większe rozprzestrzenienie. Są to osady fluwioglacjalne tych zlodowaceń i rzeczne interglacjalne mazowieckiego.

Ważnym elementem w okresie interglacjalne mazowieckiego było istnienie doliny kopalnej na linii Leszno-Osieczna, w której obecnie założone jest ujęcie wody „Karczma Borowa”. Nad osadami tego wieku występuje kompleks glin zlodowacenia środkowopolskiego miąższości dochodzącej nawet do 40 m.

Miasto położone jest na piaszczystym sandrze, na bezpośrednim przedpolu lądolodu tzw. fazy leszczyńskiej. Centrum Leszna znajduje się na piaskach rzecznych tarasów akumulacyjnych. Z kolei w części południowej występują piaski i mady rzeczne. W rejonie zachodnim i północnym na powierzchni występują gliny zwałowe. W części wschodniej, na dużych obszarach, zlokalizowane są sandry, czyli piaski i żwiry akumulacji wodno-lodowcowej.

W granicach administracyjnych miasta nie występują żadne udokumentowane złoża kopalin.

#### Geomorfologia i rzeźba terenu

Obszar Leszna został ukształtowany w fazie leszczyńskiej zlodowacenia bałtyckiego oraz w okresie postglacjalnym. W części północnej obszar ten tworzy płaska wysoczyzna morenowa łagodnie nachylona w kierunku południowym, do obszaru sandru leszczyńskiego i dalej doliny (pradoliny) Rowu Polskiego. Rzędne terenu wysoczyzny wynoszą w części

północnej 110-105 m n.p.m., a w południowej 90-95 m n.p.m. Na północny wschód od Leszna, w rejonie Grzybowa – Trzebani, przebiega wyniesienie czołowo-morenowe o rzędnych 130 – 150,4 m n.p.m., od którego w kierunku południowo-zachodnim bierze początek sandr leszczyński. Równina sandrowa jest tu wyniesiona od 110 m n.p.m. i opada na południowy zachód do rzędnej około 83 m n.p.m. w dolinie Rowu Polskiego.

#### Warunki glebowe

W granicach miasta występują gleby zaliczane do siedmiu klas bonitacyjnych: II, IIIa, IIIb, IVa, IVa, V i VI.

Gleby orne bardzo dobre (II klasa) występują tylko w dwóch miejscach małymi płacami w północno-wschodniej części Leszna, w sąsiedztwie Grzybowa i Gronowa.

Gleby klasy III o nieco gorszych właściwościach w porównaniu do gleb klasy II, leżą głównie na północnym wschodzie miasta oraz w kilku mniejszych płacach na północy i na terenie ogródków działkowych przylegających od południa do centrum.

Kolejne klasy gleb: IV, V i VI odznaczają się już znacznie gorszymi właściwościami powietrzno-wodnymi i są mało czynne pod względem biologicznym. Gleby orne średniej jakości (IV klasa) położone są głównie wzdłuż drogi prowadzącej z Leszna do Osiecznej, na północy, w rejonie Wilkowic, na północno-zachodnich obrzeżach miasta od strony Maryszewic oraz na południu, na zachód od Zaborowa.

Gleby klasy V tj. gleby orne słabe o zwartej powierzchni leżą głównie w północno-zachodniej i w południowo-zachodniej części Leszna oraz mniejszymi płacami, także na północnym wschodzie.

Natomiast gleby najslabsze VI klasy rozciągają się przede wszystkim na południowym zachodzie i zachodzie miasta (Zatorze) oraz na południowym wschodzie.

Powierzchniowy udział gleb poszczególnych klas bonitacyjnych w granicach administracyjnych Leszna, przedstawia się następująco:

- II klasa bonitacyjna – powierzchnia 13 ha,
- III klasa bonitacyjna – powierzchnia 237 ha,
- IV klasa bonitacyjna – powierzchnia 228 ha,
- V klasa bonitacyjna – powierzchnia 468 ha,
- VI i VIz klasa bonitacyjna – powierzchnia 357 ha.

Gleby najwyższych klas bonitacyjnych, występują obecnie poza terenami zabudowanymi i nie planuje się ich zabudowy, zatem nie występuje tu konflikt przestrzeni miejskiej z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

### Wody powierzchniowe

Na terenie Leszna nie występują naturalne zbiorniki wodne. W rejonie Zaborowa, w południowej części miasta zlokalizowany jest zbiornik po eksploatacji kruszywa naturalnego „Zaborowo”. Zbiornik o powierzchni ponad 10 ha zrehabilitowany został w kierunku rolnym – z pozostawieniem zbiornika dla gospodarki rybackiej. Obecnie użytkowany jest on jako łowisko.

Całe miasto położone jest w zlewni Rowu Polskiego, będącego dopływem Baryczy. System wód powierzchniowych Leszna stanowi sieć rowów melioracyjnych, która służy do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu miasta. Zgodnie z przepisami odrębnymi, Rów Henrykowski, Rów Strzyżewicki oraz Rowy nr I, II i III (zgodnie z „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”) zaliczone zostały do śródlądowych wód powierzchniowych, istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa.

Rów Henrykowski i Rów Strzyżewicki (do ul. Święciechowskiej) stanowią rowy melioracji podstawowej, a pozostała sieć to rowy melioracji szczegółowej. Sieć rowów jest lepiej rozwinięta w zachodniej i południowej części miasta.

### Wody podziemne

W Lesznie wody podziemne występują w utworach piaszczysto-żwirowych czwartorzędu i piaszczystych osadach trzeciorzędu.

Wykształcenie litologiczne osadów czwartorzędu uwarunkowało powstanie dwóch poziomów wodonośnych: gruntowego i międzyglinowego.

Główne struktury poziomu gruntowego stanowią: sandr leszczyński i pradolina Rowu Polskiego, położone w południowych partiach badanego systemu wodnego, pokrywy sandrowe w strefie wododziałowej rzeki Samicy i Rowu Polskiego oraz dolina Samicy i Strumienia Święciechowskiego.

Hydrostruktura pradoliny Rowu Polskiego i sandru leszczyńskiego cechuje się bardzo zmienną miąższością utworów wodonośnych. Największa miąższość dochodzi do 34 m. Na wodach podziemnych sandru leszczyńskiego bazują 2 główne ujęcia komunalne miasta tzn. ujęcie „Zaborowo” oraz ujęcie „Przybyszewo-Strzyżewice”, gdzie występują najkorzystniejsze parametry filtracyjne tego poziomu wodonośnego. Swobodne zwierciadło wody występuje tu w warunkach naturalnych do 5,0 m głębokości, a do ponad 8 m głębokości w rejonie leja depresyjnego w ujęciu wody „Zaborowo”.

Poziom międzyglinowy tworzą dwie warstwy wodonośne. Poziom ten występuje na głębokościach od 20 do 87 m. Warstwy wodonośne zbudowane są z piasków o miąższości od 1 m do około 39 m, przeciętnie 10 – 20 m. Poziom ten jest poziomem subartezyjskim, a lokalnie artezyjskim, szczególnie w dolinie Rowu Polskiego. Ujmowany jest do eksploatacji na ujęciu Karczma Borowa, poza strukturą sandru leszczyńskiego i tam stanowi podstawowy poziom wodonośny.

Wody w osadach trzeciorzędu reprezentują poziomy wodonośne mioceni i dolnomioceni-oligoceni. Mioceni tworzą dwie warstwy o miąższości 14 m. Jest on eksploatowany przez ujęcie wody „Przybyszewo-Strzyżewice”. Poziom dolnomioceni-oligoceni nie jest ujmowany do eksploatacji w granicach miasta. Jest to poziom wód naporowych zalegający poniżej 220 m.

Leszno położone jest w zasięgu dwóch głównych zbiorników wód podziemnych, do których należą GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, obejmujący południową część miasta oraz GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, obejmujący północno-zachodnią część miasta. Zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną oba cechują się bardzo korzystnymi parametrami hydrogeologicznymi i dobrą jakością wody. Wody zbiorników dla potrzeb pitnych i gospodarczych wymagają jedynie prostego uzdatniania.

Biorąc pod uwagę czas przesączania wody i naturalną izolację, dla GZWP nr 305 nie wyznaczono żadnych obszarów ochronnych. Natomiast dla GZWP nr 307 wyznaczono dwa podobszary ochronne, związane z ograniczeniami zagospodarowania. Jeden podobszar obejmuje ustanowione strefy ochronne ujęć „Zaborowo” i „Przybyszewo-Strzyżewice”, drugi zaś pozostałe obszary położone w zasięgu GZWP nr 307.

### Szata roślinna

Szate roślinną w granicach Leszna tworzą przede wszystkim: lasy i grunty leśne, parki, zieleńce, ogrody działkowe, zieleń przyuliczna i osiedlowa, cmentarze i nieużytki. Komponenty te tworzą łącznie zieloną przestrzeń publiczną, decydującą w dużej mierze o komforcie życia w mieście. Spełniają szereg podstawowych funkcji sanitarnych (ochronnych) i estetycznych.

Las i grunty leśne w granicach miasta zajmują obecnie obszar 245,8 ha, tj. 7,5 % powierzchni ogólnej miasta. Dominują siedliska borowe (bory świeże, bory mieszane świeże), ale miejscami występują również lasy liściaste (las mieszane świeże), które odpowiadają dąbrowom. Największą powierzchnię zajmują lasy stanowiące własność Skarbu Państwa – 176,5 ha, znajdujące się w północno-wschodniej części miasta (obręb Karczma Borowa) oraz

w części południowo-wschodniej (w obrębie Dąbcze). Lasy gminne o łącznej powierzchni 55,2 ha położone są we wschodniej części Leszna przy ul. Osieckiej w rejonie osiedla Grzybowo, przy ul. Dożynkowej, w rejonie Zbiornika Zaborowo oraz w rejonie Strzyżewic przy torach kolejowych w kierunku Głogowa. W końcu lasy prywatne obejmują 14,1 ha i położone są we wschodniej części Leszna (w rejonie ul. Estkowskiego i Kiepury), w rejonie Zaborowa przy ul. Gajowej oraz w południowej części miasta przy ul. Henrykowskiej.

Do najcenniejszych elementów roślinności seminaturalnej należą zbiorowiska łąkowe i pastwiska występujące w rejonie Rowu Henrykowskiego.

Wokół zbiornika Zaborowo, w szczególności na jego wschodnich obrzeżach występują zbiorowiska zaroślowe z udziałem wierzb. Strefę przybrzeżną zbiornika oraz lokalne brzegi cieków wodnych porasta roślinność szuwarowa. Najczęściej spotyka się szuwary mozgowe i trzcinowe.

Poza terenami zurbanizowanymi dominują grunty rolne intensywnie użytkowane (Antoniny i rejon Strumienia Strzyżewickiego) oraz kompleksy pól i sadów z rozproszoną zabudową (północne Zatorze).

W mieście zlokalizowanych jest 7 parków, które zajmują łącznie powierzchnię 16,8 ha. Należą do nich: Park 1000-lecia (6,4 ha), Park Jonstona (3,6 ha), Park Johanna Hermanna (1,7 ha), Park Leszczyńskich Satyryków (1,5 ha), Park T. Kościuszki (1,6 ha), Park przy ul. Kiepury, Park przy ul. Dworcowej (1 ha). Większość parków w rejonie śródmieścia znajduje się w ewidencji zabytków.

Leszno posiada także 5 cmentarzy: w centrum miasta – przy ul. Kąkolewskiej, w dzielnicy Gronowo, cmentarz komunalny przy ul. Osieckiej, stary cmentarz przy ul. Osieckiej oraz cmentarz w dzielnicy Zaborowo. Zwłaszcza ten ostatni, przy kościele p.w. NMP Wniebowziętej (ul. Czarnoleska) jest skupiskiem pomnikowych okazów drzew.

W mieście występuje również 9 ogrodów działkowych: ROD „Przodujący Kolejarz”, ROD „Kolejarz”, ROD „Bratek”, ROD im. M. Buczka, ROD „Leszczynko”, ROD im. Króla S. Leszczyńskiego, ROD im. K. Świerczewskiego, ROD „Grzybowo” oraz ROD „Międzylesie”.

System zieleni miasta uzupełniają aleje drzew (ul. Świętokrzyska, pl. Komeńskiego/ul. Dąbrowskiego, ul. Słowackiego, ul. Księcia Józefa Poniatowskiego, ul. Kurpińskiego, ul. Wałowa, Aleje Krasińskiego, ul. Lipowa, ul. Antoniny, ul. Sułkowskiego, aleja 21 Października, Aleje Konstytucji 3 Maja/Aleje Marszałka J. Piłsudskiego, Aleje Jana Pawła II), zieleńce (18 obiektów o łącznej powierzchni 8,43 ha) oraz tereny zieleni nieurządzonej,



najczęściej murawy. Na szczególną uwagę zasługują również drzewa przy ul. Dworcowej, na pl. Metziga, na cmentarzu przy ul. Czarnoleskiej, przy ul. Królowej Jadwigi i przy ul. Cichej.

### Klimat

Leszno usytuowane jest w granicach Regionu Południowowielkopolskiego XVI (według regionalizacji A. Wosia, 1999), który charakteryzuje się stosunkowo dużą, w porównaniu z innymi obszarami, liczbą dni w roku z typem pogody umiarkowanie ciepłej, pochmurnej ale bez opadu (49 dni). Miasto położone jest w strefie ścierania się wpływu łagodnego klimatu oceanicznego (od zachodu) i klimatu kontynentalnego (od wschodu).

Średnia roczna temperatura powietrza w Lesznie wynosi  $9,5^{\circ}\text{C}$ . Średnia temperatura okresu letniego to  $18,5^{\circ}\text{C}$ , a zimowego  $-5,0^{\circ}\text{C}$ . Najcieplejszym miesiącem roku jest lipiec ze średnią temperaturą  $24,3^{\circ}\text{C}$ , a najchłodniejszym styczeń (średnia temperatura  $-6,2^{\circ}\text{C}$ ). Zimy są chłodne, ale niezbyt długie. Ilość dni z przymrozkami w 2006 r. wynosiła 69, a najniższa temperatura wystąpiła w styczniu ( $-20,7^{\circ}\text{C}$ ). Długość okresu wegetacyjnego w Lesznie waha się od 200 do 210 dni. W rejonie Leszna średnia roczna temperatura powietrza w 2012 r. wynosiła  $9,4^{\circ}\text{C}$ . Średnia miesięczna temperatura w styczniu 2012 r. wynosiła  $0,3^{\circ}\text{C}$ , natomiast w lipcu  $17,8^{\circ}\text{C}$ . Analiza temperatur z wielolecia 1950-2011 wykazuje stopniowy wzrost temperatur na przestrzeni lat.

Szczególnymi cechami klimatu są małe opady w okresie zimowym, posuchy i suche w początkowym okresie wegetacji oraz czasami ulewne okresy wyrównujące roczną sumę opadów. Średnia roczna suma opadów wynosi 500-550mm, przy czym najwięcej opadów występuje w miesiącach letnich (lipiec 77 mm i sierpień 66 mm), najmniej w zimowych i wczesnowiosennych. Rejon Leszna odznacza się stosunkowo niskimi opadami atmosferycznymi. Średnia roczna suma opadów dla lat 1971-2002 wynosiła 566 mm.

Średnio w ciągu roku dominują wiatry z kierunków zachodnich, głównie z zachodu i południowego zachodu. Najrzadziej notowane są wiatry wiejące z północy. Cisze atmosferyczne występują z częstością 5,2% dni w roku.

Najbardziej korzystnymi warunkami dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego charakteryzują się tereny w północno-wschodniej części miasta oraz w rejonie ul. Dożynkowej. Z kolei topoklimat o właściwościach regenerujących, związany jest głównie z terenami leśnymi położonymi we wschodniej części miasta. Topoklimat niekorzystny, ze względu na uwarunkowania fizjograficzne występuje natomiast w południowej części miasta w rejonie Międzytorza, w obniżeniach Rowu Strzyżewickiego oraz w rejonie zbiornika Zaborowo.

### **3.2. Uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

#### **3.2.1. Formy ochrony przyrody**

Na terenie Leszna nie występują żadne obszarowe formy ochrony przyrody tzn. parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne ani zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

Część wschodniej granicy miasta stanowi natomiast zachodnią granicę obszaru chronionego krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna Góra.

W granicach Leszna ochroną prawną jako pomniki przyrody objęte zostały natomiast 3 obiekty, z czego dwa to obiekty grupowe. Są to wyłącznie stare i okazałe drzewa lub ich grupy. Należą do nich:

- dąb szypułkowy (*Quercus robur*) zlokalizowany na pl. Metziga;
- 3 lipy drobnolistne (*Tilia cordata*) zlokalizowane na placu przy kościele p.w. Św. Jana – objęte ochroną na mocy Orzeczeń nr 298 i 300 z 15 grudnia 1956 r. Państwowej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu;
- grupa około 70 drzew różnych gatunków rosnących na terenie parku przy pl. Kościuszki (m.in. platany klonolistne, lipy drobnolistne, klony pospolite i srebrzyste, jesiony wyniosłe, dęby szypułkowe, kasztanowce zwyczajne), w tym także egzotyczne (miłorząb dwukłapowy, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska i glediczja trójcierniowa) – objęte ochroną na mocy Rozporządzenia nr 4/98 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 15 grudnia 1998 r.

Wyżej wymienione drzewa i ich grupy uznane zostały za pomniki przyrody na mocy Rozporządzenia nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 8 grudnia 1998 r.

#### **3.2.2. Lasy ochronne**

Całość lasów będących własnością miasta (55,2 ha) oraz lasów prywatnych (14,1 ha) to lasy ochronne położone w granicach administracyjnych miasta, co wynika z art. 15 pkt 7 lit. a *Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach* (Dz. U. z 2015 r., poz. 671, ze zm.).

Ponadto części lasów stanowiących własność Skarbu Państwa w obrębie Karczma Borowa, Dąbcze (większość) to lasy wodochronne.

Zasady prowadzenia gospodarki w lasach ochronnych zawarte zostały w planach urzędzenia lasów.

#### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Dziedzictwo kulturowe rozumiane jest jako dorobek materialny i duchowy społeczeństwa i jest jednym z głównych czynników jego rozwoju. Istotną częścią tego dziedzictwa są materialne i niematerialne dobra kultury, czyli zabytki. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub odpowiedniej decyzji administracyjnej. Na terenie Leszna nie utworzono żadnego parku kulturowego ani nie ustanowiono żadnego pomnika historii.

##### **4.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Najcenniejszymi elementami dziedzictwa kulturowego Leszna są zabytki nieruchome wpisane do rejestru Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Według danych z maja 2016 r. do rejestru zabytków, w granicach administracyjnych Leszna, wpisanych było łącznie kilkadziesiąt obiektów. Najwięcej wpisanych jest budynków mieszkalnych (domów, kamienic, willi). Pozostałe kategorie zabytków ujętych w rejestrze to obiekty sakralne: kościoły wraz z budynkami towarzyszącymi, obiekty użyteczności publicznej, obiekty przemysłowe i gospodarcze, pałace-dwory i zespoły folwarczne z kilkunastoma obiektami gospodarczymi, parki i ogrody będące częścią tych zespołów oraz samodzielne, a także cmentarze.

Wszystkie obiekty zabytkowe wraz z numerem i datą wpisu do rejestru publikowane są na stronie internetowej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu ([www.poznan.wuoz.gov.pl](http://www.poznan.wuoz.gov.pl)). Ponadto wszystkie te obiekty zaznaczone są na elektronicznej mapie publikowanej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa ([www.geoportal.nid.pl/nid](http://www.geoportal.nid.pl/nid)).

W rejestrze zabytków znalazło się kilka zabytków obszarowych, do których należą:

- 1) Założenie urbanistyczne miasta Leszna (nr rej. 975/A z dnia 20.08.1985 r.), którego granice przebiegają ulicami: Lipową, Gen. S. Grot-Roweckiego, Tamą Kolejową, Towarową, Księcia Józefa Poniatowskiego, Słowackiego, Dąbrowskiego, Bohaterów Westerplatte, Jagiellońską, Aleje Jana Pawła II, por. Włodarczaka i 17 Stycznia – łącznie z zabudową obrzeżną wymienionych ulic. Ochroną krajobrazu objęty został obszar położony w promieniu 1 km od granicy zespołu objętego ochroną, a także oś widokowa szosy Rydzyna – Leszno, której dominantą jest wieża kościoła p.w. Św. Jana.

W granicach założenia urbanistycznego miasta Leszno zlokalizowana jest zdecydowana większość obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także kilka zespołów zabudowy (wymienionych w uzasadnieniu decyzji), datowanych od końca XIV do XIX w., do których należą:

- a) dawna osada Leszczyńsko z końca XIV w. (ograniczona ulicami Starozamkową i Lipową),
  - b) XVII-wieczny układ przestrzenny zamknięty fortyfikacjami – wraz z relikami obwarowań (w obrębie ulic: Księcia Józefa Poniatowskiego, Słowackiego, Dąbrowskiego, pl. Komeńskiego, Świętokrzyskiej, Aleje Krasieńskiego, Wałowej i Kurpińskiego),
  - c) XIX-wieczne zespoły urbanistyczne (ograniczone ulicami: gen. S. Grota-Roweckiego, Tamą Kolejową, Towarową i Księcia Józefa Poniatowskiego oraz Starozamkową, Raclawicką, Sienkiewicza i 17 Stycznia),
  - d) XVIII – XIX – wieczne obszary dawnych cmentarzy:
    - ewangelicki św. Krzyża przy ul. gen. S. Grota-Roweckiego, Alejach Jana Pawła II, Norwida,
    - reformowany św. Jana w obrębie ulic: Bohaterów Westerplatte, Jagiellońskiej, Aleje Jana Pawła II, ul. Królowej Jadwigi,
    - katolicki w obrębie ulic: Aleje Jana Pawła II, ul. Królowej Jadwigi, por. Włodarczaka,
    - żydowski (zachowany w postaci lapidarium) przy Alejach Jana Pawła II.
- 2) Zespół dworsko-folwarczny w Antoninach (nr rej. 1001/A z dnia 12.05.1986 r.), zlokalizowany przy ul. Antoniny 10, obejmujący pochodzące z drugiej połowy XIX w. pałac (willę) relikty parku i budyni gospodarcze;
  - 3) Zespół kościoła ewangelickiego w Zaborowie (nr rej. 1485/A z dnia 21.01.1994 r.), zlokalizowany przy ul. Czernoleskiej, obejmujący pochodzące z XXVII-XIX w. szachulcowy kościół p.w. NMP, kaplicę cmentarną (ob. salkę katechetyczną), cmentarz i park;
  - 4) Zespół dworsko-folwarczny w Strzyżewicach wraz z parkiem (nr rej. 1261/A z dnia 29.06.1991 r.), obejmujący chlewnię (ob. magazyn), bukaciarnię i stajnię (ob. owczarnia), oborę, dwór z 1902 r. oraz park dworski z przełomu XIX/XX w.

Wszystkie ww. obszary objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków zaznaczone zostały na planszy uwarunkowań i planszy kierunków.

#### **4.2. Obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków**

W granicach administracyjnych Leszna licznie występują również obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Są to obiekty zabytkowe o znaczeniu lokalnym, charakterystyczne dla regionu i epoki, w której powstawały.

W tekście studium nie wymieniano obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nie oznaczono ich na załącznikach graficznych do studium, ponieważ nie jest ona zbiorem zamkniętym, należy ją regularnie aktualizować, a pełny aktualny wykaz obiektów stanowi załącznik do „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Leszna”.

Obecnie w gminnej ewidencji zabytków na terenie miasta Leszna ujętych zostało ponad 700 obiektów. Należy mieć jednak na uwadze, że część tych obiektów w ostatnim czasie zostało przebudowanych, co w niektórych przypadkach spowodowało utratę ich walorów zabytkowych.

#### **4.3. Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne**

Podczas prac badawczych określanych jako AZP (Archeologiczne Zdjęcie Polski), w granicach administracyjnych Leszna rozpoznano 69 stanowisk archeologicznych. Miasto znajduje się na częściach dwóch obszarów AZP:

- AZP 64-24 – obejmujący stanowiska o numerach: Leszno 1 – 39, 55 – 58, 63, 64 oraz Strzyżewice 4 i 8;
- AZP 65-24 – obejmujący stanowiska o numerach: Leszno 40 – 62 oraz Leszno-Zaborowo 2, 3, 4.

Na terenie miasta nie ma stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. Nie zarejestrowano również stanowisk o własnej formie krajobrazowej. Stanowiska archeologiczne zarejestrowane są na obrzeżach miasta, poza strefą zabudowaną, na którą sukcesywnie wkracza zabudowa. We wschodniej i północnej części miasta stanowiska są nieliczne i usytuowane w rozproszeniu. Znacznie liczniej występują w zachodniej części miasta, głównie wzdłuż Rowu Strzyżewickiego oraz w części południowej, w rejonie Rowu Henrykowskiego, pomiędzy Zaborowem a Strzyżewicami.

Najstarsze ślady osadnictwa na terenie aglomeracji leszczyńskiej zarejestrowane zostały w rejonie Zaborowa. Tu osadnictwo zapoczątkowane zostało w epoce kamienia, młodszego jej okresu – neolitu.

Mimo że prawie wszystkie stanowiska archeologiczne zarejestrowane są poza terenem zurbanizowanym, jednak należy przypuszczać, że wiele potencjalnych zabytków archeologicznych zalega pod dzisiejszą zabudową miasta i nie zostało jeszcze odkrytych.

Dla dużej części ww. stanowisk w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono strefy „W” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznej oraz ustalono zasady i warunki zagospodarowania w granicach tych stref.

## 5. Uwarunkowania wynikające ze struktury demograficznej

### 5.1. Struktura demograficzna Leszna

Liczba ludności faktycznie zamieszkałej w Lesznie, według danych GUS na dzień 31 grudnia 2015 r., wynosiła 64559 osób, co stanowiło 1,86 % ludności województwa wielkopolskiego. Na 1 km<sup>2</sup> powierzchni miasta przypadało 2026 osób. Liczbę ludności w ostatnich 10 latach, według faktycznego miejsca zamieszkania na dzień 31 grudnia, przedstawia tabela nr 2.

Jak wynika z tabeli nr 2, do roku 2012 utrzymywała się tendencja wzrostowa zanotowana w poprzednich latach. Dopiero od 2012 r. liczba ludności Leszna systematycznie ulegała zmniejszeniu. Jest to wyniki malejącego przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji. W strukturze mieszkańców miasta według płci, podobnie jak w całym województwie, liczebnie dominują kobiety – wskaźnik liczby kobiet na 100 mężczyzn, tzw. wskaźnik feminizacji był wysoki i wyniósł średnio aż 110.

Tabela 2. Liczba mieszkańców Leszna w latach 2006 – 2015.

Rok	Liczba ludności			Liczba kobiet na 100 mężczyzn
	ogółem	mężczyźni	kobiety	
2006	63955	30453	33502	110
2007	64057	30443	33614	110
2008	64142	30481	33661	110
2009	64338	30559	33779	111
2010	64654	30883	33771	109
2011	64713	30885	33828	110
2012	64722	30875	33847	110
2013	64589	30877	33712	109
2014	64616	30876	33740	109
2015	64559	30880	33679	109
2015 województwo	3 475 323	1 690 930	1784393	106

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Na liczbę mieszkańców miasta zasadniczy wpływ mają urodzenia i zgony, czyli tzw. naturalny ruch ludności przedstawiony w tabeli nr 3.

Tabela 3. Naturalny ruch ludności w Lesznie w latach 2006 – 2015.

Rok	Urodzenia żywe		Zgony		Przyrost naturalny	
	ogółem	na 1000 mieszkańców	ogółem	na 1000 mieszkańców	ogółem	na 1000 mieszkańców
2006	634	10,0	568	8,92	66	1,0
2007	633	9,9	538	8,45	95	1,5
2008	733	11,5	566	8,9	167	2,6
2009	798	12,5	569	8,92	229	3,6
2010	747	11,6	594	9,2	153	2,4
2011	694	10,7	509	7,87	185	2,9
2012	672	10,4	554	8,56	118	1,8
2013	649	10,0	516	7,98	133	2,1
2014	647	10,0	541	8,37	106	1,6
2015	615	9,9	549	8,49	66	1,0
2015 województwo	36760	10,6	33169	9,55	3591	1,0

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Miasto cechuje się przewagą liczby urodzeń nad liczbą zgonów, co przekłada się na dodatni przyrost naturalny. Po wyjątkowo dużej liczbie urodzeń, która wystąpiła w 2009 r., w kolejnych latach liczba urodzeń spadała do 615 w 2015 r. Jednak pomimo spadku urodzeń i wzrostu liczby zgonów nadal przyrost naturalny jest dodatni, chociaż znacznie niższy od tego z lat poprzednich.

Na przyrost naturalny nakładają się również migracje ludności, mające wpływ na faktyczną liczbę mieszkańców miasta. Saldo migracji stanowi różnicę między liczbą ludności napływającej, a liczbą ludności odpływającej z danego miejsca. Migracje wewnętrzne i zagraniczne na pobyt stały w latach 2006 – 2015 przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Saldo migracji w Lesznie w latach 2006 – 2015.

Rok	Zameldowania				Wymeldowania				Saldo migracji
	ogółem	z miast	ze wsi	z zagranicy	ogółem	do miast	na wieś	za granicę	
2006	783	364	419	10	684	282	402	111	- 2
2007	732	331	401	22	805	318	487	59	- 110
2008	680	350	330	14	745	306	439	42	- 93
2009	621	283	338	43	758	284	474	28	- 122
2010	664	296	368	33	717	264	453	39	- 59
2011	654	328	326	33	758	322	436	55	- 126
2012	596	254	342	29	722	265	457	43	- 140
2013	619	283	336	2	828	337	491	63	- 248
2014	565	232	333	22	733	277	456	31	- 177
2015	629	273	356	---	734	268	466	---	- 105
2015 województwo	40347	23504	16843	---	39140	17236	21904	---	1207

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

W całym analizowanym okresie w Lesznie utrzymuje się niewielkie, ale ujemne saldo migracji, przede wszystkim na korzyść obszarów wiejskich. Od 2003 r. dominuje odpływ mieszkańców na wieś. Wynika to z ogólnopolskiej tendencji osiedlania się na przedmieściach miast. Po spadku tej liczby w 2011 r, w 2015 r. na wieś wyprowadziło się 466 osób. Należy jednak zauważyć, że zwiększyła się też grupa osób, które napłynęły do Leszna ze wsi. Zjawisko migracji zagranicznych nie wpływa istotnie na liczbę mieszkańców miasta. Rok 2006 był wyjątkowy pod względem rekordowo wysokiej liczby wymeldowań za granicę. W kolejnych latach liczba stałych wymeldowań za granicę była zdecydowanie niższa, na koniec 2014 r. wyniosła zaledwie 31 osób.

Oprócz ogólnej liczby ludności, ważną cechą struktury demograficznej jest podział na grupy wiekowe, w tym przede wszystkim na grupy ekonomiczne, czyli struktura społeczno-zawodowa, która określa udział poszczególnych grup mieszkańców według wieku zdolności do pracy tj. wiek produkcyjny (od 18 do 64 lat dla mężczyzn i od 18 do 59 lat dla kobiet) oraz nieprodukcyjny. Podział na grupy ekonomiczne w Lesznie w ostatnich latach przedstawia tabela nr 5.

Tabela 5. Grupy ekonomiczne w Lesznie w latach 2006 – 2015.

Rok	Liczba osób w wieku			Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym
	przedprodukcyjnym	produkcyjnym	poprodukcyjnym		
2006	12652	42235	9068	51,4	71,7
2007	12416	42256	9385	51,6	75,6
2008	12203	42254	9685	51,8	79,4
2009	12146	42192	10000	52,5	82,3
2010	12018	42237	10399	53,1	86,5
2011	11896	41819	11998	54,7	92,5
2012	11853	41387	11482	56,4	96,9
2013	11822	40692	12075	58,7	102,1
2014	11813	40184	12619	60,8	106,8
2015	11740	39613	13206	63,0	112,5
2015 województwo	665584	2175703	634036	59,7	95,3

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Miasto charakteryzuje stosunkowo wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym (61,4% w 2015 r.), ale niestety również wysoki udział ludności w wieku poprodukcyjnym (20,5% w 2015 r.). W analizowanym okresie systematycznie spadała jednak liczebność osób w wieku przedprodukcyjnym (do 17 lat), natomiast rosła liczebność osób w wieku poprodukcyjnym (od 65 lat dla mężczyzn i od 60 lat dla kobiet). Udział osób w wieku



produkcyjnym w ogóle ludności rośnie wraz z wchodzeniem w wiek produkcyjny osób urodzonych w tzw. wyżu demograficznym lat 80-tych. Analizując grupę osób w wieku produkcyjnym rozróżnić można osoby w wieku mobilnym i niemobilnym. Wiek mobilny obejmuje osoby w przedziale wieku 18-44, które są zdolne do zmiany stanowiska, miejsca pracy lub ewentualnego przekwalifikowania się. Osoby te stanowią 63,6% osób w wieku produkcyjnym.

Współczynnik obciążenia demograficznego, obrazujący liczbę ludności w wieku nieprodukcyjnym przypadającą na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił w 2015 r. w Lesznie 63 osoby i w analizowanym okresie cały czas miał tendencję wzrostową. Dla województwa współczynnik ten był niższy – 59,7 osoby. W tym przypadku, czym wyższy wskaźnik, tym bardziej negatywnie należy ocenić taką sytuację. Wskaźnik udziału osób w wieku produkcyjnym w ogóle ludności jest ważnym czynnikiem wpływającym na rynek pracy. Przy wzroście gospodarczym pozwala to zaspokoić potrzeby rozwoju, jednak w przypadku recesji prowadzi do rosnącego bezrobocia i powstawania zjawisk patologicznych. Należy też zauważyć, że przy utrzymaniu się aktualnej tendencji zmian przyrostu naturalnego oraz migracji, wskaźnik udziału ludności w wieku produkcyjnym w Lesznie może ulec pogorszeniu.

Odpowiednia proporcja pomiędzy grupą osób pracujących i grupą osób niepracujących (dzieci, osoby starsze) ma istotne znaczenie dla sprawnego funkcjonowania społeczno-gospodarczego. Zmiana tej proporcji, polegająca na wzroście ludności w wieku nieprodukcyjnym, powoduje zmniejszanie się zasobów pracy oraz generuje koszty utrzymania grup niepracujących (m.in. wzrost kosztów usług medycznych i opiekuńczych dla ludzi starych), co istotnie hamuje wzrost gospodarczy.

Kolejnym wskaźnikiem charakteryzującym strukturę wiekową mieszkańców danego obszaru jest wskaźnik obciążenia demograficznego – ludność w wieku poprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym. W tym przypadku dane dla miasta Leszna, w latach 2006 – 2015, w ewidentny sposób obrazują negatywną tendencję w zakresie starzenia się mieszkańców. W 2006 r. liczba ta wynosiła zaledwie 71,7 osoby, a w roku 2015 na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym przypadało aż 112,5 osób w wieku poprodukcyjnym i jest to wskaźnik o wiele wyższy niż analogiczne dane dla województwa wielkopolskiego (95,3 osoby).

Analiza zjawisk i trendów demograficznych w mieście wskazuje, że cechuje się ono niskim wskaźnikiem przyrostu naturalnego i jednocześnie ujemnym saldem stałej migracji ludności na wieś. Sumarycznie w ostatnich latach liczba ludności wykazuje stałą tendencję

spadkową. Ponadto w ostatnich latach liczba ludności w wieku poprodukcyjnym uległa wzrostowi w stosunku do liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, co oznacza stopniowe starzenie się społeczności miasta. Biorąc to pod uwagę, nowym zjawiskiem w skali miasta jest i będzie starzenie się ludności.

## 5.2. Prognoza demograficzna dla Leszna do roku 2045

Prognozując liczbę ludności Leszna w perspektywie najbliższych 30 lat tj. do roku 2045, wzięto pod uwagę przede wszystkim zmianę liczby ludności i średni wskaźnik przyrostu naturalnego w ostatnich 20 latach oraz prognozę demograficzną dla Leszna wykonaną przez GUS. W prognozie nie uwzględniono natomiast ruchów migracyjnych ludności, gdyż zjawisko to, jak wykazano wcześniej, nie wpływa istotnie na liczbę mieszkańców miasta, mimo napływu w ostatnim czasie migrantów zagranicznych, w szczególności z Ukrainy.

Dla potrzeb niniejszego opracowania wykorzystano również metody badań rozwoju liczebności ludności według funkcji wykładniczej, wykorzystywane do określania ogólnych szacunków demograficznych. Na podstawie tej formuły obliczyć można liczbę ludności po upływie danej liczby lat, jeżeli znana jest liczba ludności w dowolnym momencie wyjściowym oraz przy przyjęciu niezmiennego poziomu współczynnika przyrostu naturalnego. W tabeli nr 6, stanowiącej uzupełnienie dla tabel nr 4-5 przedstawiono liczebność mieszkańców Leszna oraz przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w latach 1996-2005.

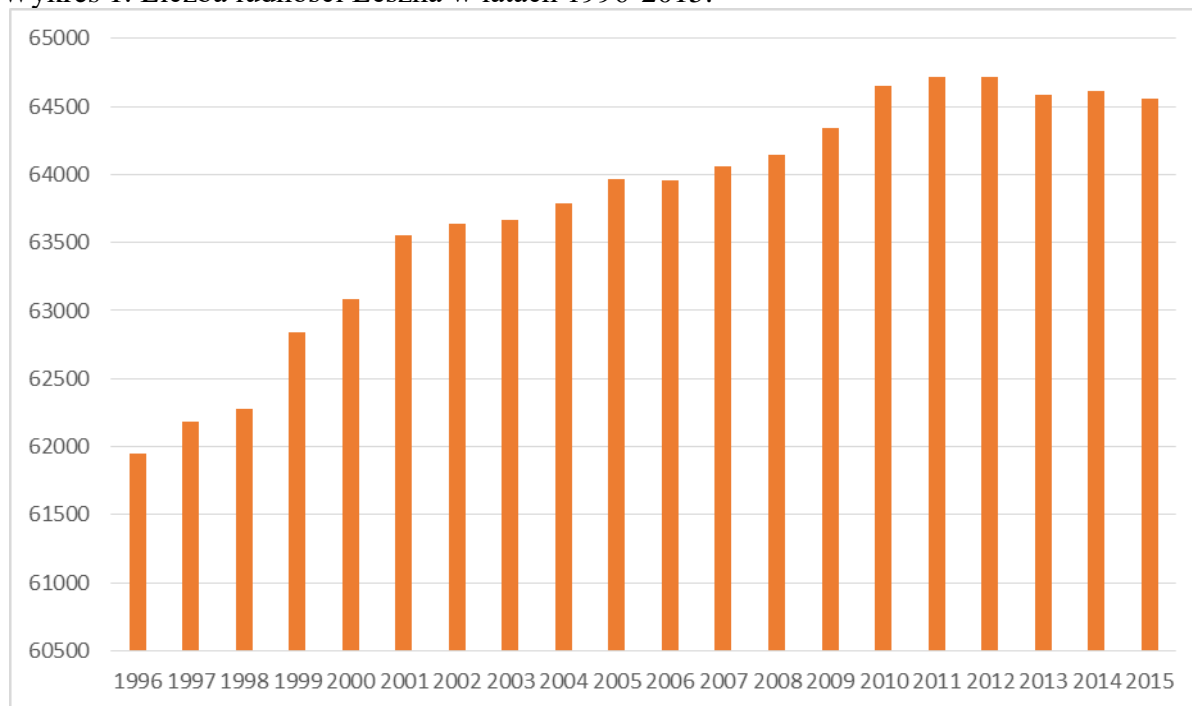
Tabela 6. Liczba ludności i przyrost naturalny w Lesznie w latach 1996 – 2005.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Liczba ludności</b>	6194	6218	6227	6284	6308	6355	6363	6366	6378	6397
	5	7	4	4	4	7	4	3	7	0
<b>Przyrost naturalny [w %]</b>	2,0	2,3	1,2	1,0	2,1	0,9	1,7	1,8	1,7	1,3

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Zmianę liczby ludności w ostatnich 20 latach przedstawia wykres nr 1.

Wykres 1. Liczba ludności Leszna w latach 1996-2015.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

Jak wynika z powyższych danych, do 2012 r., z roku na rok, liczba ludności Leszna systematycznie ulegała zwiększaniu, jednak od 2010 r. w znacznie mniejszym tempie. Był to w dużej mierze wyniki dodatniego przyrostu naturalnego, czyli przewagi liczby urodzeń na liczbą zgonów. Od 2012 r. do chwili obecnej następuje, co prawda niewielki, ale sukcesywny spadek liczby ludności z 64722 do 64559 osób, czyli o 163 osoby, tj. o około 0,25%.

Jednocześnie, jak już wykazano wcześniej, od 2002 r. w Lesznie utrzymywał się dodatni przyrost naturalny. W celu określenia prognozy demograficznej dla Leszna wyliczono średni wskaźnik przyrostu naturalnego w latach 1996-2015, który wyniósł 1,825 ‰. Zmiany wskaźnika przyrostu naturalnego w badanym okresie przedstawia tabela nr 7. Biorąc powyższe po uwagę, antycypować można następujące zmiany liczby ludności w kolejnych latach aż do roku 2045:

Tabela 7. Prognoza demograficzna dla Leszna do roku 2045.

Rok	Prognozowana liczba ludności przy założeniu wskaźnik przyrostu naturalnego PN = 1,825 ‰
2020	65148
2025	65742
2030	66342
2035	66947
2040	67557
2045	68173

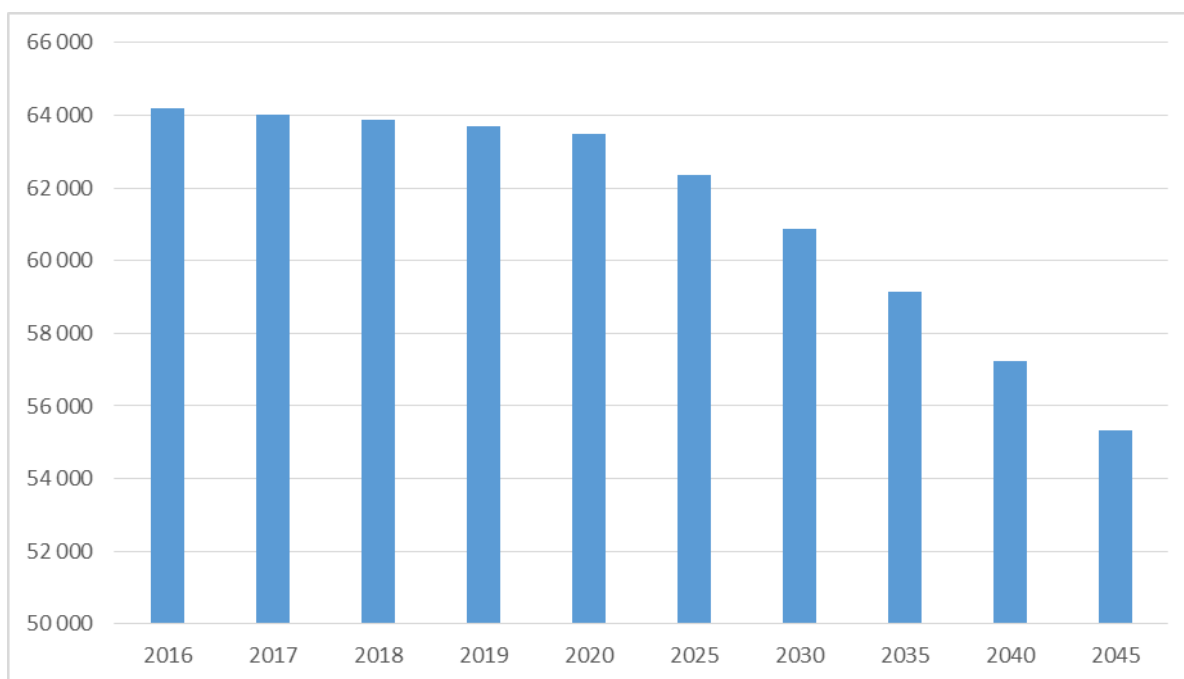
Źródło: Opracowanie własne.

Według wyżej zastosowanej funkcji wykładniczej, prognozuje się stały, lecz powolny wzrost liczby mieszkańców miasta Leszna, kształtujący się na poziomie około 120 osób rocznie tj. około 600 osób w każdym pięcioleciu. Wynika z tego, że w okresie najbliższych 30 lat nastąpi wzrost liczby ludności o około 5,3 %.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne sporządzone przez Główny Urząd Statystyczny dla powiatu miasto Leszno, liczba ludności w mieście będzie sukcesywnie spadać i w roku 2045 osiągnie liczebność 55 331 osób.

Prognozy demograficzna dla miasta powiat Leszno sporządzona przez GUS, zakłada zatem, że do 2045 r. nastąpi spadek liczby ludności o około 14,3%. Jest to jednak wariant najbardziej pesymistyczny i nierozwojowy, oparty na założeniu, że przez cały okres prognozy będzie następowało systematyczne zmniejszanie się różnicy we współczynniku dzietności (TFR) między miastem, a wsią. Migracje wewnętrzne i zagraniczne dla powiatów w przekroju miasto-wieś uzyskano z rozszacowania wojewódzkich strumieni napływu i odpływu ludności na podstawie średniej struktury zróżnicowania terytorialnego z ostatnich lat: dla migracji wewnętrznych z lat 2010-2013, dla migracji zagranicznych z lat 2011-2013. Przyjęto również wojewódzkie parametry trwania życia z uwzględnieniem zróżnicowania ze względu na płeć oraz w przekroju miasto-wieś. Współczynniki odpływu migracyjnego wewnętrznego i zagranicznego dla każdego powiatu zostały przyjęte na poziomie jednostki nadrzędnej.

Wykres 2. Prognozowana przez GUS liczba ludności w Lesznie do roku 2045.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

Prognozując liczbę ludności Leszna na najbliższe 30 lata, należy wziąć również pod uwagę wzrost poziomu życia jako czynnik determinujący przyrost ludności do miasta oraz rządowe i samorządowe inicjatywy prorodzinne zmierzające m.in. do zwiększenia dzietności.

Ostatecznie przyjęto zatem, że w 2045 r. liczba ludność Leszna nie ulegnie większym zmianom i wynosić będzie tyle ile w 2015 r., czyli w przybliżeniu 64 560 mieszkańców.

Dla dalszego rozwoju Leszna takie zmiany będą niosły różnego rodzaju konsekwencje. Gospodarka miasta odczuje szczególnie stale spadającą liczbę osób gotowych do podejmowania pracy, a także spadek liczby osób młodych, rozpoczynających dopiero aktywność zawodową. Obecnie pod względem struktury wieku ludności sytuacja na rynku pracy jest nienajgorsza. Wraz z upływem czasu będzie się jednak pogarszała. Coraz mniej młodych ludzi będzie wchodziło na rynek pracy, co będzie wymuszało wykorzystywanie i przekwalifikowywanie osób w wieku 50+, a w coraz większym zakresie także 60+.

## **6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**

O warunkach i jakości życia mieszkańców miasta decydują przede wszystkim warunki mieszkaniowe oraz poziom wyposażenia w usługi. Leszno stanowi dla regionu centrum działalności usługowej oraz handlu. Zlokalizowane na terenie miasta przedsiębiorstwa, stanowią ważny element w kształtowaniu rynku pracy w mieście i regionie.

### **6.1. Zasoby mieszkaniowe**

Zasób mieszkaniowy oraz jego parametry jakościowe w Lesznie w latach 2006 – 2015 przedstawiony został w tabeli nr 8.

Tabela 8. Zasoby mieszkaniowe Leszna w latach 2006 – 2015.

Rok	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )		
			ogółem	1 mieszkania	na 1 osobę
2006	b.d.	21 894	1 537 281	70,2	24,0
2007	b.d.	21 978	1 550 142	70,5	24,2
2008	6738	22 287	1 584 222	71,1	24,7
2009	6842	22 426	1 603 510	71,5	24,9
2010	6898	23 220	1 676 551	72,2	25,9
2011	7354	23 376	1 694 245	72,5	26,2
2012	7396	23 486	1 707 323	72,7	26,4
2013	7466	23 617	1 722 866	73,0	26,7
2014	7535	23 731	1 735 932	73,2	26,9
2015	7620	23 974	1 757 697	73,3	27,2

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

W analizowanym okresie przyrost zasobów mieszkaniowych wynosił 1837 mieszkań. Dzięki nowym inwestycjom nieznacznie wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, która w 2014 r. wynosiła 73,2 m<sup>2</sup> i była zdecydowanie niższa od przeciętnej dla województwa wielkopolskiego (80,7 m<sup>2</sup>). Ponadto nieznacznie zwiększała się również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę. W 2014 r. powierzchnia ta osiągnęła wielkość 26,9 m<sup>2</sup> i była zbliżona do przeciętnej dla całego województwa (27,0 m<sup>2</sup>).

Miasto Leszno posiada sporą ilość rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe i jest pod tym względem dobrze przygotowane. Istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają wiele obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne 23 731 mieszkań zlokalizowanych na koniec 2014 r. na terenie miasta było bardzo wysokie i przedstawiało się następująco:

- wodociąg – 23 651 mieszkań (99,7% mieszkań),
- ustęp splukiwany – 23 438 mieszkań (98,8% mieszkań),
- łazienka – 22 940 mieszkań (96,7% mieszkań),
- centralne ogrzewanie – 20 430 mieszkań (86,1% mieszkań),
- gaz sieciowy – 20 960 mieszkań (88,3% mieszkań).

Analiza zasobu mieszkaniowego na obszarze miasta wskazuje na dwie główne cechy tego zasobu. Pierwszą są nieznacznie niższe parametry ilościowe mieszkań w stosunku do całości zasobu mieszkaniowego województwa, a drugą jest stały wzrost tych parametrów.

## **6.2. Rynek pracy**

Wskaźnik bezrobocia rejestrowanego, czyli procentowy udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, w mieście w latach 2010 – 2015 wahała się od 3,8% do 6,8%, a w 2015 r. wynosił 4,6%. Jest to udział nieznacznie wyższy od wskaźnika bezrobocia rejestrowanego w całym województwie (4,3%). Liczba bezrobotnych w 2015 r. była najmniejsza od 2007 r. i wynosiła 1833 osoby zarejestrowane.

Ponadto od 2013 r. roku sukcesywnie spada stopa bezrobocia, czyli stosunek liczby osób bezrobotnych do liczby ludności aktywnej ekonomicznie. W 2015 r. stopa bezrobocia w Lesznie wynosiła zaledwie 5,7% i była niższa niż w województwie wielkopolskim o 0,5%. Leszno od lat jest miastem, w którym stopa bezrobocia jest dużo niższa niż w innych rejonach kraju i znacznie odbiega od średniej dla całej Polski.

Liczbę osób pracujących oraz bezrobotnych na terenie miasta w latach 2009 – 2015 przedstawia tabela nr 9.

Tabela 9. Liczba pracujących i bezrobotnych na obszarze miasta w latach 2010 – 2015.

Rok	Liczba pracujących w głównym miejscu pracy	Liczba bezrobotnych	Wskaźnik bezrobocia rejestrowanego [%]	Stopa bezrobocia [%]
2006	20716	2515	6,0	8,2
2007	21937	1830	4,3	5,8
2008	22991	1596	3,8	4,9
2009	22517	2556	6,1	7,8
2010	21654	2744	6,5	8,5
2011	21566	2515	6,0	7,9
2012	21005	2757	6,7	8,7
2013	20947	2781	6,8	8,8
2014	22036	2154	5,4	6,7
2015	22318	1833	4,6	5,7

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

### 6.3. Działalność gospodarcza

Miasto wyróżnia się dużą przedsiębiorczością mieszkańców, co potwierdza duża liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Atutem leszczyńskiej gospodarki jest jej zróżnicowanie pod względem branż.

Ilość podmiotów gospodarki narodowej znajdujących się w rejestrze REGON w Lesznie (bez osób prowadzących indywidualne gospodarstwa rolne) w latach 2006 – 2015 przedstawia tabela nr 10.

W ostatnich latach w Lesznie nastąpił nieznaczny ubytek liczby przedsiębiorstw w sektorze prywatnym. Od 2012 r. widoczny jest również spadek liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Nastąpił natomiast niewielki wzrost przedsiębiorstw sektora publicznego, których ilość jest zdecydowanie niższa od ilości przedsiębiorstw sektora prywatnego. Podział wymienionych podmiotów gospodarki narodowej między poszczególne grupy rodzajów oraz sekcje Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007 przedstawiają tabele nr 11-12.

Tabela 10. Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w latach 2006 – 2015.

Stan w dniu 31.XII.	Ogółem	Sektor		Sektor prywatny				
		publiczny	prywatny	spółki handlowe		spółdzielnie	fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą
				razem	w tym z udziałem kapitału zagranicznego			
2006	8509	235	8274	557	114	64	168	6614
2007	8583	234	8349	588	123	64	180	6630
2008	8733	215	8518	591	118	63	188	6788
2009	8752	200	8552	619	127	65	191	6793
2010	8806	205	8601	645	132	64	197	6796
2011	8697	205	8492	674	138	63	212	6623
2012	8882	209	8673	711	134	63	223	6670
2013	8988	213	8775	788	139	64	235	6650
2014	8965	211	8753	854	145	64	249	6530
2015	9015	218	8735	879	152	66	272	6443

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Tabela 11. Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji PKD 2007 w Lesznie.

Seksja	Rodzaj działalności	ROK	
		2011	2015
A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	206	159
B	Górnictwo i wydobywanie	5	16
C	Przetwórstwo przemysłowe	725	723
D	Wytwarzanie i zaopatrzenie w energię elektr., gaz i wodę	7	11
E	Dostawa wody, gospodarowanie ściekami i odpadami	13	22
F	Budownictwo	1054	1082
G	Handel hurtowy i detaliczny, naprawa samochodów	2454	2320
H	Transport i gospodarka magazynowa	409	422
I	Działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią	233	214
J	Informacja i komunikacja	212	238
K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	335	333
L	Obsługa rynku nieruchomości	337	421
M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	844	971
N	Działalność w zakresie usług administrowania	218	232
O	Administracja publiczna i obrona narodowa	26	22
P	Edukacja	274	375
Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	608	642
R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	197	216
S i T	Pozostała działalność usługowa oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, produkujące wyroby i świadczące usługi	539	585
U	Organizacje i zespoły eksterytorialne	1	1

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.



Tabela 12. Podmioty gospodarki narodowej wg grup rodzajów PKD 2007 w Lesznie.

Rok	Grupa rodzajów działalności PKD 2007		
	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	Przemysł i budownictwo	Pozostała działalność
2010	216	1866	6724
2011	206	1804	6687
2012	211	1810	6861
2013	196	1820	6972
2014	160	1826	6979
2015	159	1854	7002

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Biorąc pod uwagę grupy rodzajów działalności PKD 2007, zauważyć można, że w mieście od 2011 r. nastąpił wyraźny spadek – prawie o 50 podmiotów gospodarki w grupie rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo. Jednocześnie od 2011 r. widoczny jest sukcesywny wzrost liczby przedsiębiorstw w grupie przemysł i budownictwo – o 50 podmiotów oraz w pozostałych działalnościach – o 315 podmiotów. Ponadto sekcje „rynkowe”, do których można zaliczyć budownictwo, transport i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, mające największy wpływ na wzrost poziomu życia mieszkańców miasta oraz rolę, jaką miasto pełni w regionie, odnotowały nieznaczny wzrost liczby przedsiębiorstw. Niestety zaliczany również do sekcji „rynkowych” handel zanotował widoczny spadek podmiotów gospodarczych. Niezwykle ważna jest również w tym zestawieniu sekcja edukacja, gdyż wzrost liczby wykształconych mieszkańców miasta sprzyja jego rozwojowi. Tutaj od 2011 r. nastąpił znaczący wzrost – o ponad 100 podmiotów.

Ważnym wskaźnikiem określającym poziom przedsiębiorczości w mieście jest liczba nowo zarejestrowanych podmiotów w rejestrze REGON przypadająca na 10 tys. ludności. Liczba ta w ostatnich 7 latach przedstawiona została w tabeli nr 13.

Tabela 13. Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów wpisanych do rejestru REGON w Lesznie w latach 2009-2015.

Rok	Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów wpisanych do rejestru REGON							
	Ogółem		Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo (sekcja A)		Przemysł i budownictwo (sekcje B C D E F)		Pozostała działalność	
	ogółem	na 10 tys. mieszkańców	ogółem	na 10 tys. mieszkańców	ogółem	na 10 tys. mieszkańców	ogółem	na 10 tys. mieszkańców
2009	761	118	7	1	147	23	607	94
2010	866	134	7	1	177	27	682	106
2011	658	102	3	0,5	121	19	534	83
2012	771	119	10	2	152	23	609	94
2013	767	119	8	1	161	25	598	93
2014	728	113	7	1	172	27	549	85
2015	739	114	9	1	151	23	579	90

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

Firmą zatrudniającą obecnie najwięcej osób w mieście jest Euro Comfort Sp. z o.o. produkująca poduszki, kołdry, pościele i ręczniki. Liczba zatrudnionych wynosiła tu ponad 2 tys. osób. Innymi większymi pracodawcami w Lesznie są:

- Leszczyńska Fabryka Pomp Sp. z o.o. (produkcja pomp i odlewów),
- LOB S.A. (produkcja zabezpieczeń, okuć budowlanych i meblowych),
- Spinko Sp. z o.o. (produkcja odlewów stopów aluminiowych, klamek, podzespołów motoryzacyjnych),
- Lespin Sp. z o.o. (produkcja odzieży),
- Leithauser Sp. z o.o. (produkcja odzieży),
- HGBS FINANSE (przemysł fermentacyjny),
- Zakłady Mechaniczno-Meblowe „Mebłomech” Sp. z o.o. (produkcja mebli),
- Pol-Leim-Holz Sp.z o.o. (produkcja mebli),
- Euroline Sp. z o.o. (produkcja mebli),
- Andante Sp. z o.o. (produkcja odzieży),
- C&C Partners Telecom Sp. z o.o. (branża telekomunikacyjna),
- Frili Properties Polska Sp. z o.o. (rynek nieruchomości),
- Wilka Polska Sp. z o.o. (produkcja zamknięć drzwiowych).

Istotną rolę w strukturze zatrudnienia odgrywają również zakłady pracy sektora publicznego tj.: Urząd Miasta Leszna, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Skarbowy, Powiatowy Urząd Pracy, Sądy Rejonowe, Komenda Miejska Policji, Starostwo Powiatowe, Szpital Wojewódzki, uczelnie wyższe oraz placówki oświatowe (przedszkola, szkoły, ośrodki opiekuńczo – wychowawcze), itp.

Wskaźnik osób pracujących w sektorach publicznym i prywatnym wskazuje na rzeczywisty wpływ przedsiębiorstw sektora prywatnego na gospodarkę miast. Duża część mieszkańców Leszna zatrudnionych jest w sektorze publicznym, a więc nie generującym wzrostu gospodarczego, w takim stopniu jak sektor prywatny. Jest to sytuacja często występująca w miastach powiatowych, które są ważnymi ośrodkami administracyjnymi.

#### **6.4. Oświata i wychowanie**

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące jednostki oświatowe: przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie oraz szkoły wyższe.

Publiczne placówki przedszkolne reprezentowane są przez:

- Przedszkole Miejskie Nr 3 im. Bolka i Lolka przy ul. Wyspiańskiego 2,

- Przedszkole Miejskie Nr 4 przy ul. Poplińskiego 5,
- Przedszkole Miejskie Nr 5 przy pl. Komeńskiego 5,
- Przedszkole Miejskie Nr 6 przy ul. 17 Stycznia 13,
- Przedszkole Miejskie Nr 7 im. Misia Uszatka przy ul. Żeromskiego 19,
- Przedszkole Miejskie Nr 8 im. Czerwonego Kapturka przy ul. Jagiellońskiej 6,
- Przedszkole Miejskie Nr 10 „Zielony Świat” przy ul. Prusa 22c,
- Przedszkole Miejskie Nr 11 im. Marii Konopnickiej przy ul. Prochownia 25b,
- Przedszkole Miejskie Nr 12 przy ul. Czarnoleskiej 1,
- Przedszkole Miejskie Nr 13 przy ul. Łowieckiej 50c,
- Przedszkole Miejskie Nr 15 przy ul. Rumuńskiej 13,
- Przedszkole Miejskie Nr 18 przy ul. por. Włodarczaka 3,
- Przedszkole Miejskie Nr 19 przy ul. Osterwy 4,
- Przedszkole Miejskie Nr 20 „Baśniowa Kraina” przy ul. Karasia 11,
- Przedszkole Miejskie Nr 21 im. Przyjaciół Kubusia Puchatka przy ul. Armii Krajowej 11,
- Przedszkole Zgromadzenia Sióstr Św. Elżbiety przy ul. Mickiewicza 3,
- Publiczne Przedszkole "Happy Days - Szczęśliwe Dni" przy ul. Poplińskiego 1,
- Przedszkole Językowe "Bajka" przy ul. Skarbowej 3a,
- Przedszkole Publiczne "Bajkowy Las" przy ul. Jana Kazimierza 1b.

W 2016 r. szkolnictwo podstawowe na terenie miasta obejmowało 11 szkół publicznych oraz 3 szkoły niepubliczne o uprawnieniach szkół publicznych, do których należą:

- SP Nr 1 im. Marii Konopnickiej przy al. Krasieńskiego 2,
- SP Nr 2 im. Obrońców Polskiego Morza przy ul. Narutowicza 57,
- SP Nr 3 im. Marii Skłodowskiej-Curie, przy pl. Metziga 14,
- SP Nr 4 im. Adama Mickiewicza przy ul. Rynek Zaborowski 41,
- SP Nr 5 przy al. Łowieckiej 50c,
- SP w Zespole Szkół Specjalnych Nr 6 im. Janusza Korczaka przy Alejach Jana Pawła II 10,
- SP nr 7 im. Wojska Polskiego przy Alejach Jana Pawła II 10,
- SP nr 9 im. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego przy ul. Ks. Kardynała Wyszyńskiego 57,
- SP nr 10 przy ul. Jagiellońskiej 7,

- SP nr 12 im. gen. dyw. Stefana Roweckiego „Grota” przy ul. Rumuńskiej 6a/b,
- SP nr 13 im. Króla Stanisława Leszczyńskiego przy ul. Rejtana 1,
- SP Prywatny Zespół Szkół Henryk Józwiak przy Alejach Krasińskiego 22,
- Niepubliczna Specjalna Szkoła Podstawowa "Totus Tuus" przy ul. Rejtana 25/6,
- Akademia Odkrywców Dwujęzyczna Niepubliczna Szkoła Podstawowa przy ul. Iglastej 4.

W ww. szkołach podstawowych w roku 2015 uczyło się 4764 uczniów. Na jeden oddział przypadało 21 uczniów, co stanowi wartość zbliżoną do uzyskanej w całym województwie (19 uczniów). Szkoły w przeliczeniu na etaty oferowały łącznie ponad 308 etatu dla nauczycieli.

W 2016 r. szkolnictwo gimnazjalne obejmowało 8 placówek publicznych oraz 4 niepubliczne o uprawnieniach szkół publicznych. Były to:

- Gimnazjum Nr 1 im. Powstańców Wielkopolskich przy pl. Komeńskiego 1,
- Gimnazjum Nr 2 im. Ireny Sendler przy ul. Narutowicza 57,
- Gimnazjum Nr 4 im. Zjednoczonej Europy przy ul. Prusa 33,
- Gimnazjum Nr 5 im. Arkadego Fiedlera przy ul. Gronowskiej 45,
- Gimnazjum w Zespole Szkół Specjalnych Nr 6 im. Janusza Korczaka przy Alejach Jana Pawła II 10,
- Gimnazjum Nr 7 przy ul. Rejtana 1,
- Gimnazjum Nr 8 przy ul. Rumuńskiej 6a/b,
- Gimnazjum Nr 9 przy ul. Szczepanowskiego 14,
- Gimnazjum - Prywatny Zespół Szkół przy Alejach Krasińskiego 22,
- Pierwsze Prywatne Gimnazjum - Zespół Placówek Edukacyjnych przy ul. gen. Dąbrowskiego 5,
- Gimnazjum dla Dorosłych "Żak" przy ul. Rynek 33,
- Gimnazjum dla dorosłych – Zakład Doskonalenia Zawodowego przy ul. Krótkiej 5.

W gimnazjach w roku 2015 uczyło się 2088 uczniów. Na jeden oddział przypadało 20 uczniów, co stanowi wartość zbliżoną do uzyskanej w całym województwie (21 uczniów) Gimnazja w przeliczeniu na etaty oferowały łącznie ponad 180 etatów dla nauczycieli.

Szkolnictwo ponadgimnazjalne w mieście w 2016 r. reprezentowane było przez 9 placówek publicznych i 10 niepublicznych. Do publicznych należą:

- Zespół Szkół Ogólnokształcących Nr 1 przy ul. Kurpińskiego 1,

- II LO im. Mikołaja Kopernika przy ul. Prusa 33,
- III LO im. Juliusza Słowackiego przy pl. Kościuszki 5,
- Zespół Szkół Ekonomicznych im. J. A. Komeńskiego przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 2,
- Zespół Szkół Technicznych im. 55. Poznańskiego Pułku Piechoty przy ul. Narutowicza 74a,
- Zespół Szkół Elektroniczno-Telekomunikacyjnych przy ul. Kilińskiego 4,
- Zespół Szkół Ochrony Środowiska przy ul. Kurpińskiego 2,
- Zespół Szkół Rolniczo-Budowlanych przy ul. Staszica 18,
- Zespół Szkół Specjalnych im. Juliusza Korczaka przy Alejach Jana Pawła II 10.

Współczynnik scholaryzacji brutto w Lesznie w 2015 r. wynosił dla szkolnictwa podstawowego 103,6%, a dla szkolnictwa gimnazjalnego 102,7% i był zdecydowanie wyższy niż w województwie.

Ponadto w Lesznie działają również 3 szkoły wyższe:

- Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. J.A. Komeńskiego przy ul. Mickiewicza 5,
- Wyższa Szkoła Humanistyczna im. Króla Stanisława Leszczyńskiego przy ul. Królowej Jadwigi 10 i ul. Krótkiej 5,
- Wyższa Szkoła Marketingu i Zarządzania przy ul. Ostroroga 9a.

Na terenie miasta funkcjonuje także Państwowa Szkoła Muzyczna I i II Stopnia im. Romana Maciejewskiego przy ul. Wałowej 3.

## **6.5. Ochrona zdrowia i opieka społeczna**

Na końcu 2015 r. w Lesznie zlokalizowanych było 46 placówek ambulatoryjnej opieki zdrowotnej, w tym 1 przychodnia podległa samorządowi terytorialnemu. W mieście istnieje około 30 aptek.

W mieście przy ul. Kiepur 45 zlokalizowany jest Wojewódzki Szpital Zespolony, który zapewnia opiekę zdrowotną ludności z terenu województwa. Szpital posiada piętnaście oddziałów.

W Lesznie realizacją zadań z zakresu pomocy społecznej zajmuje się Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie zlokalizowany przy ul. Korczaka 5.

W centrum Leszna, przy ul. Korczaka 1 usytuowany jest Dom Pomocy Społecznej dla ludzi starszych. Dom dysponuje 36 miejscami mieszkalnymi. Ponadto w ramach Miejskiego

Ośrodka Pomocy Rodzinie, przy ul. Towarowej 10 zlokalizowana jest noclegownia dla bezdomnych na 48 miejsc, a przy ul. Lipowej 33 Dom Matki i Dziecka „CARITAS”.

Z uwagi na sytuację demograficzną związaną ze wzrostem liczby osób starszych zamieszkujących Leszno zwiększy się zapotrzebowanie na usługi związane z pomocą i opieką społeczną.

## **6.6. Kultura, sport i rekreacja**

Placówką zajmującą się szeroko rozumianą działalnością kulturalną w Lesznie jest Miejski Ośrodek Kultury, który jest m.in. organizatorem licznych imprez cyklicznych i okazjonalnych, w tym koncertów, spektakli, konkursów i przeglądów o zasięgu nawet ogólnopolskim.

W Lesznie działa Muzeum Okręgowe, które należy do najstarszych instytucji muzealnych na terenie Wielkopolski. Główna siedziba znajduje się w dwóch zabytkowych kamieniczkach przy pl. Metziga 17. Drugi obiekt jest urządzony w dawnej synagodze przy ul. Narutowicza 31 i nosi nazwę: Galeria Sztuki Muzeum Okręgowego w Lesznie. Muzeum od ponad pięćdziesięciu lat promuje historię i kulturę miasta oraz południowo – zachodniej części województwa wielkopolskiego. Przez szeroką działalność kolekcjonerską, wystawienniczą i edukacyjną muzeum wnosi istotny wkład w upowszechnianie kultury i tradycji historycznych regionu. Służą temu także akcje oświatowe, lekcje muzealne, konkursy i inne formy edukacji.

Miasto posiada również Miejską Bibliotekę Publiczną im. Stanisława Grochowiaka, która została powołana uchwałą Miejskiej Rady Narodowej z dnia 18 maja 1948 r. i otwarta dla czytelników 16 stycznia 1949 r. Główna siedziba biblioteki mieści się w budynku dawnego "Hotelu Polskiego". Posiada ona 7 filii działających na terenie całego miasta. Prowadzi też Wypożyczalnię dla Dzieci i Młodzieży. Poza tym leszczyńska biblioteka jest ważnym ośrodkiem kulturalnym. Organizuje liczne wystawy, spotkania autorskie, koncerty, spektakle. Na te cele zostały specjalnie przystosowane 2 pomieszczenia: Galeria za Regałami i Galeria Lochy.

W mieście działa także Archiwum Państwowe zlokalizowane przy ul. Solskiego 71, które organizuje m.in. wystawy i lekcje, prezentując w ten sposób swe bogate zbiory i przybliżając historię Leszna.

Edukacją muzyczną w mieście zajmuje się Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia im. R. Maciejewskiego przy ul. Wałowej 3, powstała pod koniec lat 70-tych. Obok zajęć

indywidualnych, nauczyciele prowadzą zespoły kameralne. Uczniowie mogą znaleźć swoje miejsce w zespole i rozwijać dodatkowo umiejętności muzyczne.

W 2016 r., likwidując Centrum Kultury i Sztuki, powołano Teatr Miejski w Lesznie z siedzibą przy ul. Narutowicza 69. Tym samym miasto stało się najmniejszym ośrodkiem miejskim posiadającym stałą scenę repertuarową w kraju. Od 2012 r. w Lesznie przy Alejach Konstytucji 3 Maja istnieje również Kino Cinema 3D.

Przy ul. Strzeleckiej 7 funkcjonuje Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji Leszno zajmujący się zarządzaniem istniejącymi komunalnymi obiektami sportowo – rekreacyjnymi i turystycznymi oraz organizowaniem w nich szeroko pojętej działalności z zakresu kultury fizycznej. Do MOSiRu należą następujące obiekty:

- Stadion im. Alfreda Smoczyka przy ul. 17 Stycznia 68,
- stadion lekkoatletyczny, sztuczne lodowisko, korty tenisowe i tor speedrowerowy przy ul. 17 Stycznia 68,
- Sala Sportowa „Ćwicznia” im. Jana Pawłaka wraz z kompleksem boisk sportowych „Orlik 2012” przy ul. gen. Grota-Roweckiego 20,
- Kompleks Sportowy im. Zdzisława Adamczaka przy ul. Górowskiej 49,
- kompleks boisk sportowych „Orlik 2012” przy ul. Łowieckiej 33,
- Hala Sportowo-Widowiskowa przy ul. Zygmunta Starego 1,
- „Skateplaza” im. Tomasza Staniewskiego przy ul. Szczepanowskiego,
- kręgielnia i pływalnia odkryta przy ul. Strzeleckiej 9,
- sala szermiercza przy ul. Opalińskich 54,
- boisko wielofunkcyjne „Grunwald” przy ul. Grunwaldzkiej 117.

Stadion im. Alfreda Smoczyka jest głównie areną zawodów żużlowych. Na co dzień jego głównym użytkownikiem jest Klub Sportowy Fogo Unia Leszno. Tor żużlowy ma długość 330 m, trybuny mogą pomieścić około 20 tys. widzów, na płycie stadionu znajduje się boisko piłkarskie o wymiarach 91,50 x 57,50 m. Obiekt ma sztuczne oświetlenie, a w koronie stadionu znajduje się budynek "Wieża sędziowska", a w nim bowling z czterema torami.

Ponadto w Lesznie przy ul. Świętego Józefa 5, do końca 2017 r., funkcjonowała pływalnia „Akwawit”, która mieściła basen pływacki o długości 25 m i 16 m szerokości (800 m<sup>3</sup> wody), basen rekreacyjny 16 x 19 m oraz brodzik dla dzieci. Największą atrakcją stanowiły trzy zjeżdżalnie wodne, o długości 136 m., 108 m i 52 m oraz baseny z ciepłą wodą. Dziennie z obiektów pływalni mogło korzystać 2 tys. osób. Trybuny mogły pomieścić

220 osób. Na pływalni organizowane były zawody krajowe oraz międzynarodowe, m.in. „Akwawit Cup” – widowiskowe zawody w pływaniu synchronicznym. W przyziemiu usytuowano solaria oraz Centrum Leczenia i Rehabilitacji oraz odnowy biologicznej.

#### **6.7. Warunki życia mieszkańców**

Za jeden z największych atutów miasta należy uznać rolę ośrodka powiatowego, co skutkuje wiele lepszym dostępem do usług publicznych mieszkańców Leszna niż mieszkańców miejscowości sąsiednich. Sprzyja to również lokalizacji usług komercyjnych wyższego rzędu, które, tak jak i urzędy, znajdują odbiorców nie tylko wśród ludności miasta, ale także wśród osób odwiedzających Leszno w celu załatwienia spraw urzędowych.

Dostęp do infrastruktury jest niezwykle korzystny z punktu widzenia lokalizacji inwestycji, które mogą być źródłem pracy dla mieszkańców miasta. Ponadto Leszno posiada spore rezerwy terenowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Rezerwy te częściowo wyposażone w infrastrukturę lub wyposażenie to nie stanowi utrudnienia w procesie inwestycyjnym, ze względu na bliskość terenów dysponujących infrastrukturą.

Niestety istnieje również szereg czynników wpływających na obniżenie standardu życia w mieście. Za najważniejsze z nich, z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego, należy uznać niewystarczającą obsługę transportem zbiorowym, brak obwodnic drogowych miasta, występowanie w centrum funkcji przemysłowych, czy też brak większych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### **7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Za zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta odpowiedzialne są przede wszystkim: Komenda Miejska Policji w Lesznie zlokalizowana przy ul. 17 Stycznia 8 i przy ul. Korczaka 3, Straż Miejska przy ul. Przemysłowej 10 oraz Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Okrężnej 19.

#### **7.1. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na obszarze miasta Leszna nie zostały dotychczas ustalone miejsca występowania osuwisk ani terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.



## **7.2. Uwarunkowania wynikające z wymagań ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie miasta Leszna nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## **7.3. Uwarunkowania wynikające z wystąpienia poważnych awarii**

Na terenie Leszna nie zlokalizowano żadnych zakładów objętych szczególnym nadzorem prewencyjnym, należących do zakładów dużego ryzyka (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Jeden zakład został natomiast zaklasyfikowany do grupy zakładów zwiększonego ryzyka (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jest to firma HGBS FINANSE.

W Lesznie nie ma również zakładów zaliczanych do grupy zakładów pozostałych mogących spowodować poważne awarie, które ze względu na ilość substancji niebezpiecznej, jaka może znajdować się w zakładzie, nie klasyfikują się do grup ZZR lub ZDR, ale z uwagi na rodzaj substancji, prowadzone procesy technologiczne lub usytuowanie instalacji, stanowią zagrożenie dla środowiska.

Rejestr nie obejmuje stacji paliw, które również mogą być potencjalnym miejscem wystąpienia awarii.

## **8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów**

Największy udział we własności gruntów w mieście mają osoby fizyczne. Zajmują one około 36% powierzchni miasta. Do gruntów osób fizycznych należą przede wszystkim zabudowane tereny mieszkaniowe oraz usługowo-produkcyjne, ale także tereny użytkowane rolniczo, szczególnie w północno-wschodniej i zachodniej części miasta.

Jedną czwartą powierzchni Leszna zajmują grunty komunalne (bez gruntów w użytkowaniu wieczystym). Większe obszary niezabudowanych gruntów miejskich występują przede wszystkim w południowo-zachodniej i północno-wschodniej części miasta.

Ponadto znaczący, 17-procentowy udział własnościowy w granicach miasta Leszna ma Skarb Państwa (bez gruntów w użytkowaniu wieczystym). Udział ten wynika głównie z występowania w środkowo-wschodniej, południowej i zachodniej części miasta gruntów użytkowanych rolniczo, będących własnością Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. Część tych gruntów przeznaczona została w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę. Dodatkowo 176,5 ha lasów we wschodniej części miasta stanowi własność

Nadleśnictwa Karczma Borowa. Własnością Skarbu Państwa są również tereny kolejowe oraz tereny wojskowe.

Pełną strukturę własności gruntów na terenie miasta w 2017 r. przedstawiona została w tabeli nr 14.

Tabela 14. Stan prawny gruntów w Lesznie.

Lp.	Własność gruntów	Powierzchnia	
		w ha	w %
1	Grunty Skarbu Państwa	546	17,1
2	Grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym	203	6,4
3	Grunty komunalne	798	25,0
4	Grunty komunalne w użytkowaniu wieczystym	155	4,9
5	Grunty komunalne osób prawnych oraz grunty o własności nieznannej	24	0,8
6	Grunty osób fizycznych	1141	35,8
7	Grunty spółdzielni	56	1,8
8	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	35	1,1
9	Grunty powiatów	35	1,1
10	Grunty województw	10	0,3
11	Grunty województw w użytkowaniu wieczystym	1	0,0
12	Grunty spółek prawa handlowego	180	5,6
13	Grunty państwowych osób prawnych	2	0,0
<b>RAZEM</b>		<b>3186</b>	<b>100</b>

Źródło: Ewidencja Gruntów i Budynków, Urząd Miasta Leszna, czerwiec 2017.

Miasto będzie dążyć do sprzedaży gruntów, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały pod zabudowę. Realizacja kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych przez Studium powinna zatem w najbliższych latach zmniejszyć udziały własności komunalnej, na rzecz własności prywatnej.

## 9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów oraz terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta do obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych należą:

- 1) pomniki przyrody objęte formą ochrony przyrody na mocy art. 6 *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz.U. 2015, poz. 1651, ze zm.), szczegółowo opisane w rozdziale 3.2;
- 2) lasy w oparciu o przepisy *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. 2015 r., poz. 200 ze zm.), w tym szczególnie lasy ochronne na mocy *Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach* (Dz. U. z 2015 r., poz. 671, ze zm.), szczegółowo opisane w rozdziale 3.1 oraz 3.2.2;

- 3) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską w oparciu o przepisy *Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. 2014 r. poz. 1446, ze zm.), szczegółowo opisane w rozdziale 4;
- 4) strefy ochronne ujęć wody wyznaczone w oparciu o *Ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne* (Dz.U. 2015, poz. 469, ze zm.), szczegółowo opisane w rozdziale 11.4 oraz w części Kierunki w rozdziale 4.5.2.

## **10. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych i udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Aktualnie w granicach miasta Leszna nie występują żadne udokumentowane złoża kopalin.

W latach 1974 – 2007 na terenie miasta znajdowały się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego Zaborowo w trzech polach „Zaborowo I”, „Zaborowo II” i „Strzyżewie” o łącznej powierzchni 442,4 ha. Eksploatacja prowadzona była jedynie w obrębie pola „Zaborowo I”. Ze względu na złą jakość złoża, niekorzystne warunki geologiczno-górnicze, rozdrobnioną strukturę własnościową oraz położenie w strefie turystyki i rekreacji, w latach 2007 – 2008 ww. złoża wykreślone zostały z ewidencji bilansu zasobów kopalin oraz z rejestru złóż.

Pozostałością po eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża „Zaborowo I” jest powyrobiskowy zbiornik Zaborowo.

Biorąc powyższe pod uwagę, na obszarze miasta nie występują również żadne obszary ani tereny górnicze wyznaczane na podstawie przepisów odrębnych.

## **11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej i gospodarki odpadami**

### **11.1. Transport drogowy**

Miasto Leszno zlokalizowane jest w węźle dróg krajowych (DK). Krzyżują się tutaj droga nr 5 (łącząca autostradę A1 w miejscowości Nowe Marzy z miejscowością Lubawka na granicy z Czechami) oraz droga nr 12 (biegnąca równoleżnikowo przez obszar Polski od granicy z Niemcami w Łęknicy do granicy z Ukrainą w Dorohusku - Berdyszczach). Do miejskiego układu dróg krajowych podłączone są drogi wojewódzkie (DW) nr 323 oraz 432.

Rozrząd ruchu przy obecnym układzie węzła odbywa się wewnątrz miasta Leszna, tworząc istotną barierę dla lokalnych powiązań funkcjonalnych miejskich terenów zabudowanych. Ww. sieć dróg oprócz relacji tranzytowych przenosi także ruch lokalny, związany z obsługą terenów miejskich. Wysoka klasa dróg krajowych wiąże się z ograniczeniem dostępu, w zakresie gęstości skrzyżowań z innymi drogami, a także zakazem obsługi terenów bezpośrednio do niej przyległych.

Do podstawowego układu drogowego Leszna należy zaliczyć także drogi powiatowe (DP) oraz drogi gminne (DG), wykorzystywane do prowadzenia autobusowego transportu zbiorowego.

Biorąc powyższe pod uwagę, podstawową rolę w układzie drogowym Leszna pełnią ulice: Poznańska (DK nr 5), Aleje Marszałka Piłsudskiego (DK nr 5), Aleje Konstytucji 3 Maja (DK nr 5), Kąkolewska (DK nr 12), Unii Europejskiej (DK nr 12), Estkowskiego (DK nr 12), Aleje Jana Pawła II (DK nr 12), Szybowników (DK nr 12), Osiecka (DW nr 432), Okrężna (DW nr 323), Leśna (DW nr 323), 1 Maja (DW nr 323), Święciechowska (DP) oraz drogi gminne: ul. Wilkowicka i ciąg ulic Spółdzielcza - Okrzei - Kilińskiego. Ww. ulice tworzą swoisty ruszt z promienistymi odnogami, będącymi trasami wylotowymi z miasta.

Planowana przebudowa drogi krajowej nr 5 do parametrów drogi ekspresowej i przeniesienie jej lokalizacji na zachód, prawie w całości poza tereny miasta, powinna wydatnie odciążać wewnętrzny układ komunikacyjny miasta oraz rozwiązać problem uciążliwości ruchu tranzytowego.

W obszarze śródmiejskim można wyróżnić także ulice prowadzone równoległe do torów kolejowych, są to ciąg ulic Fabryczna - Śniadeckich – Aleje Krasieńskiego oraz ciąg ulic Mickiewicza i gen. Dąbrowskiego. Regulują one dostęp do obszaru centrum oraz są wykorzystywane jako skrót w relacjach północ – południe, niezwiązanych z obszarem śródmieścia, co niekorzystnie wpływa na strukturę funkcjonalną tego obszaru.

Na kształt sieci drogowej duży wpływ ma linia kolejowa E 59, która ogranicza ilość powiązań równoleżnikowych na sieci, a w miejscach przejazdów kolejowych ma negatywny wpływ na przepustowość sieci.

Na terenie miasta Leszno funkcjonuje 9 linii autobusowych Miejskiego Zakładu Komunikacji. Układ linii autobusowych jest ukierunkowany na powiązania poszczególnych części miasta z obszarem centralnym oraz Dworcem PKP. Linie są prowadzone przy wykorzystaniu dróg wszystkich kategorii.

W centrum Leszna funkcjonuje strefa płatnego parkowania podzielona na dwie podstrefy A i B o zróżnicowanych stawkach opłat. Sukcesywnie przy przebudowie dróg,

parkowanie przyuliczne jest porządkowane, a liczba miejsc postojowych zwiększana. W strefie uwzględniono wydzielenie bezpłatnych miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych. Łącznie w strefie wydzielono 900 miejsc postojowych dla samochodów. Poza obszarem śródmieścia największy deficyt miejsc parkingowych występuje w strefie Dworca PKP.

Sieć drogowa Leszna uwzględnia elementy dedykowane dla ruchu rowerowego. Wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich wydzielono ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe. Sukcesywnie rozwijana jest też sieć połączeń na terenach zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż ulic stanowiących dojazdy do strefy centralnej miasta, szkół oraz terenów zielni. Wraz z rozwojem systemu ścieżek zadbano o infrastrukturę towarzyszącą tj. stojaki rowerowe oraz punkty naprawy rowerów. Stojaki są ustawiane przy obiektach handlowych, oświatowych oraz wzdłuż ulic. Parking rowerowy został urządzony także na terenie Dworca PKP.

### **11.2. Transport kolejowy**

Miasto Leszno osadzone jest na węźle linii kolejowych obsługujących ruch pasażerski i towarowy. Należą do nich:

- linia nr 271 Poznań - Wrocław (E-59 wg numeracji AGC<sup>1</sup>),
- linia nr 359 Leszno - Zbąszyń,
- linia nr 14 Łódź Kaliska - Tuplice, z przygotowywanym do elektryfikacji i rehabilitacji odcinkiem Leszno - Głogów.

Dworzec kolejowy PKP zlokalizowany jest w obszarze śródmiejskim, w miejscu rozwidlenia torów na liniach nr 271 i 14. Dostęp do terenu dworca jest utrudniony zarówno dla pieszych, rowerzystów jak i dla kierowców. Pomimo bliskiego sąsiedztwa z dworcem autobusowym PKS, z uwagi na brak łączników dla komunikacji pieszej, nie można mówić o pełnym zintegrowaniu obu dworców.

### **11.3. Transport lotniczy**

W granicach miasta znajduje się część lotniska cywilno-sportowego Leszno-Strzyżewice, zlokalizowane w zachodniej części miasta, przy ul. Szybowników.

### **11.4. Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzeniem w wodę miasta Leszna zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie (ul. Lipowa 76A) poprzez system

---

<sup>1</sup> AGC - umowa europejska o głównych międzynarodowych liniach kolejowych

wodociągowy, do którego należą: 3 stacje uzdatniania wody, sieci wodociągowe (magistralne, przesyłowe, rozdzielcze, przyłącza wodociągowe) oraz armatura (regulatory ciśnienia, zasuwy, hydranty). Stały dozór nad jakością wody sprawuje akredytowane laboratorium MPWiK Sp. z o.o. oraz Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Lesznie.

Miasto pobiera wodę z 3 komunalnych ujęć wód podziemnych, do których należą:

- Ujęcie Zaborowo, zlokalizowane w południowej części miasta, przy ul. 1 Maja 15. Zaopatruje ono Stację Uzdatniania Wody w Zaborowie. Stacja została gruntownie zmodernizowana w 2014 r. Ujęcie to produkuje rocznie około 1,3 mln m<sup>3</sup> wody (w 2016 r.), co stanowi mniej więcej 39% wody tłoczonyj do sieci. Ujęcie Zaborowo posiada sześć studni głębinowych zlokalizowanych w bliskiej odległości Stacji Uzdatniania (200-300 m). Studnie ujmują wodę z pokładów czwartorzędowych. Łączna wydajność ujęcia, zgodnie z aktualnym pozwoleniem wodnoprawnym wynosi 260 m<sup>3</sup>/h (średnio dobowo – 6240 m<sup>3</sup>/d). Średnia godzinowa produkcja wody na SUW Zaborowo w 2016 r. wyniosła 150 m<sup>3</sup>/h (39% ogólnej produkcji).
- Ujęcie Przybyszewo-Strzyżewice (poza granicami administracyjnymi miasta, ul. Lotnicza 50 w Strzyżewicach). Zaopatruje SUW Strzyżewice w wodę surową ze studni głębinowych zlokalizowanych w kompleksie leśnym (w odległości do 4 km od SUW). Studnie ujmują wodę z dwóch systemów wodonośnych: czwartorzędowego – 4 studnie (głębokość 25-35 m ppt) i trzeciorzędowego – 4 studnie (głębokość 120-130 m ppt) oraz 1 studnię z systemu wodonośnego głębszego czwartorzędu (głębokość 80 m ppt). Stacja Uzdatniania Wody została oddana do eksploatacji w 1995 r. Pozwolenie wodnoprawne określa maksymalny pobór wód podziemnych z ujęcia Przybyszewo – Strzyżewice na 510 m<sup>3</sup>/h (średnio-dobowo 12240 m<sup>3</sup>/d). Średnia godzinowa produkcja wody na SUW Strzyżewice wynosiła 143 m<sup>3</sup>/h (38% ogólnej produkcji wody).
- Ujęcie Karczma Borowa (ujęcie poza granicami administracyjnymi miasta – gminy Osieczna, SUW ul. Francuska 48 w Lesznie). Zaopatruje ono SUW Karczma Borowa w wodę surową z trzech studni głębinowych zlokalizowanych w kompleksie leśnym (Nadleśnictwo Karczma Borowa). Warstwę wodonośną stanowią pokłady czwartorzędowe (głębokość 33-36 m ppt). SUW Karczma Borowa jest eksploatowana od 1993 r. Pozwolenie wodnoprawne określa pobór wody podziemnej na 150 m<sup>3</sup>/h (średnio-dobowo 3220 m<sup>3</sup>/d). Średnia godzinowa

produkcja wody na SUW Karczma Borowa w 2016 r. wyniosła 90 m<sup>3</sup>/h (23% ogólnej produkcji).

Dobowa zdolność produkcyjna ww. ujęć wynosi 21700 m<sup>3</sup>/d, natomiast rzeczywista produkcja dobowa w 2016r. to średnio 9183 m<sup>3</sup>/d. Aktualnie ujęcia są zatem wykorzystywane w 42% swojej wydajności. Do wykorzystania na potrzeby rozwoju miasta i związanego z nim wzrostu zapotrzebowania na wodę pozostaje zatem około 12500 m<sup>3</sup>/d.

W ciągu ostatnich lat obserwuje się sukcesywny spadek zużycia wody w gospodarstwach domowych – w roku 2005 jeden mieszkaniec Leszna zużywał średnio 50,3 m<sup>3</sup> wody, a w roku 2015 już tylko 45,8 m<sup>3</sup>.

Ponadto w granicach miasta zlokalizowanych jest kilkanaście indywidualnych ujęć wód podziemnych, w tym ujęcie wód podziemnych dla Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego przy ul. Kiepury 45. Ich dokumentacje geologiczne zgromadzone są w zasobach powiatowego archiwum geologicznego. Organem zatwierdzającym dokumentacje geologiczne dla ujęć indywidualnych był Starosta Leszczyński lub Prezydent Miasta Leszna.

Strefa ochronna dla ujęcia Przybyszewo-Strzyżewice w całości obejmuje tereny położone poza granicami administracyjnymi miasta Leszna, a strefa ochrony pośredniej dla ujęcia Szpital jako ustanowiona przed 2000 r. wygasła z dniem 31 grudnia 2012 r., zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw. Biorąc to pod uwagę, jedynie strefy ochronne ustanowione dla ujęć Zaborowo i Karczma Borowa generują ograniczenia w zagospodarowaniu na terenie miasta.

Łączna długość sieci wodociągowej na terenie miasta eksploatowana przez MPWiK w 2016 r. wynosiła 171,3 km. Łączna ilość przyłączy wodociągowych zasilających posesję na terenie miasta Leszna wynosiła natomiast 8072 sztuk. Stan techniczny sieci wodociągowej jest na bieżąco monitorowany, co pozwala podejmować odpowiednie działania eksploatacyjne w celu zachowania ciągłości dostawy wody, a jej dostępność jest niemal 100-procentowa, nie licząc terenów jeszcze niezabudowanych, a przewidzianych w planach miejscowych do zabudowy.

### **11.5. Odprowadzanie ścieków**

Odprowadzeniem i zagospodarowaniem ścieków z terenu Leszna, a także z okolicznych gmin Lipno i Świąciechowa zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie. Odprowadzanie ścieków odbywa się poprzez system kanalizacji sanitarnej, na który składają się: oczyszczalnia ścieków, przepompownie

ścieków, sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i sieci kanalizacyjnej tłocznej oraz przyłącza kanalizacyjne.

Oczyszczalnia odbierająca ścieki z terenu miasta znajduje się poza jego granicami administracyjnymi – w Henrykowie (gmina Świąciechowa). Właścicielem i eksploatatorem oczyszczalni ścieków w Henrykowie jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie. Obiekt został zlokalizowany w odległości 6 km od miasta Leszna. Oczyszczalnię w Henrykowie zaprojektowano do odbioru i oczyszczania ścieków w ilości 25500 m<sup>3</sup>/d, to jest takiej, ile wynoszą potrzeby miasta liczącego 85000 mieszkańców. Uruchomienie oczyszczalni umożliwiło podłączenie kanalizacji i przyjęcie ścieków z Zatorza i Strzyżewic oraz w 70% z Zaborowa. Równocześnie wyłączono z eksploatacji pola irygacyjne w Zaborowie, a ścieki przerzucono kolektorem do nowej oczyszczalni. Oddanie do użytku nowego obiektu zahamowało proces degradacji ujęcia wody w Zaborowie.

Jak już wspomniano wcześniej, możliwa dobowa przepustowość oczyszczalni wynosi 25500 m<sup>3</sup>/d, natomiast rzeczywisty napływ ścieków do oczyszczalni wynosi około 16524 m<sup>3</sup>/d. Wynika z tego, że ponad 35-procentowa rezerwa technologiczna może zostać wykorzystana na potrzeby rozwoju miasta.

Na oczyszczalni ścieków w Henrykowie ścieki dopływają poprzez sieć kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej. Zebrane z terenu miasta ścieki trafiają do głównego kolektora dosyłowego o długości 6,5 km i średnicy 1,8 m, który łączy Leszno z Henrykowem. Ścieki oczyszczone trafiają do rzeki Rów Polski (Kopanica). Ciek ten płynie dalej poprzez rzekę Barycz do Odry.

W Lesznie MPWiK Sp. z o.o. posiada 7 przepompowni ścieków. Najbardziej znaną i rozpoznawaną przez mieszkańców jest tzw. Gruba Kaśka.

Zabudowana część miasta wyposażona jest niemalże w całości w system kanalizacji sanitarnej (w centrum – ogólnospławnej). Na terenie Leszna znajduje się 197,8 km sieci kanalizacyjnej (52,7 km ogólnospławnej i 145,1 km sanitarnej) oraz 6931 sztuk przyłączy.

Stan techniczny sieci kanalizacyjnej jest na bieżąco monitorowany, co pozwala podejmować odpowiednie działania eksploatacyjne w celu zachowania ciągłości odbioru ścieków, a jej dostępność niemal 100-procentowa, nie licząc terenów jeszcze niezabudowanych, a przewidzianych w planach miejscowych do zabudowy.

W ostatnich latach ilość wytwarzanych w granicach miasta Leszna ścieków uległa znacznemu zmniejszeniu. W roku 2005 wynosiła 2 926 dam<sup>3</sup>, w 2010 r. – 2844 dam<sup>3</sup>, a w 2013 r. – 2659 dam<sup>3</sup>.



Leszno posiada również system odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Na terenie miasta zlokalizowanych jest 14 głównych zlewni wód opadowych i roztopowych. Wody te odprowadzane są do kilku rowów odwadniających, w tym do rowów: SL Strzyżewice, SL ul. Święciechowska i ul. Wolińska, SL od ul. Wolińskiej do ul. Szybowników, SW od ul. Święciechowskiej do ul. Kossaka, SA od ul. Kąkolewskiej do alei 21 Października, ZL Zaborowo od ul. Górskiej do ul. Kryłowa, z Zaborowo od ul. Kryłowa, Ściekowego Henrykowskiego. Utrzymaniem rowów melioracji szczegółowych stanowiących obecne odbiorniki wód opadowych z terenu miasta zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Lesznie.

Wody opadowe z centrum miasta odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Henrykowie za pośrednictwem kanalizacji ogólnospławnej.

Gospodarka ściekami deszczowymi na terenie miasta prowadzona jest w oparciu o „Program zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”.

#### **11.6. Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami w sektorze komunalnym i gospodarczym na terenie Leszna regulowana jest „Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego na lata 2012-2017”, uchwalonym przez Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w dniu 27 sierpnia 2012 r. Zgodnie z ww. Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami, miasto Leszno wchodzi w skład regionu V gospodarki odpadami komunalnymi. Za gospodarkę odpadami komunalnymi w mieście odpowiada Miejski Zakład Oczyszczania Sp. z o.o.

Na terenie miasta odpady komunalne powstają głównie w gospodarstwach domowych i odbierane są w postaci zmieszanej lub selektywnej. W 2014 r. ilość odpadów zmieszanych zebranych na terenie miasta wynosiła 19 032 Mg, co dawało wskaźnik 0,249 Mg/osobę.

W regionie V funkcjonuje jedna regionalna instalacja do przetwarzania odpadów komunalnych – Zakład Zagospodarowania Odpadów w Trzebani (gmina Osieczna), składający się z mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych oraz składowiska odpadów. Instalacjami przewidzianymi do zastępczej obsługi regionu V są:

- sortownia odpadów w Henrykowie (gmina Święciechowa);
- kompostownie w Goli (gmina Gostyń), w Rawiczu (gmina Rawicz), w Trzebani (gmina Osieczna) oraz w Koszanowie (gmina Śmigiel).

Moce przerobowe ww. regionalnych instalacji są obecnie wystarczające.

Na terenie Leszna nie ma czynnych instalacji takich jak: spalarnie, biogazownie, sortownie, kompostownie i składowiska odpadów. Przy ul. Saperskiej 23 funkcjonuje natomiast punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

Miasto należy do „Komunalnego Związku Gmin Regionu Leszczyńskiego” w Lesznie realizującego zadania z zakresu zagospodarowania odpadów komunalnych.

Z analiz stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie miasta wynika, że system gospodarki odpadami komunalnymi w Lesznie funkcjonuje prawidłowo.

### **11.7. Zaopatrzenie w gaz**

Dystrybucją gazu na terenie miasta Leszna zajmuje się Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. – Oddział w Poznaniu (PSG). Miasto zasilane jest gazem ziemnym zaazotowanym GZ-41,5 prowadzonym z rurociągu wysokiego ciśnienia odboczka Leszno DN 200 o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa do stacji redukcyjnej I stopnia Leszno o przepustowości  $Q = 11\,250\text{ nm}^3/\text{h}$ , zlokalizowanej przy ul. Geodetów.

Dopływ gazu do miejskiego gazociągu zlokalizowany jest w południowej części miasta, gdzie umiejscowiona jest ww. stacja redukcyjna I stopnia. Sieć średniego ciśnienia rozdziela się na dwie główne magistrale w pobliżu skrzyżowania ulic 17 stycznia i Okrężnej. Jedna z nich obsługuje wschodnią część miasta i Gronowo, druga obsługuje: Zatorze, Stare Miasto, Podwale, Leszczynek i Zaborowo.

Większość odbiorców zasilana jest z sieci niskiego ciśnienia. Sieć średniego ciśnienia zaopatruje w gaz większych odbiorców oraz dostarcza gaz do stacji redukcyjnych II stopnia. W mieście znajduje się 10 stacji redukcyjnych II stopnia należących do Rejonu Dystrybucji Gazu w Lesznie. Reszta to stacje redukcyjne należące do odbiorców gazu. Długość czynnej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia wynosi 400 km. Stan techniczny sieci należy uznać za dobry. Sieci stalowe z upływem czasu będą wymagały sukcesywnej wymiany.

Przyrost zużycia gazu będzie wynikał z podłączania nowych odbiorców, zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak również przemysłu i usług. Można, zatem przypuszczać, że zużycie w ciągu najbliższych lat będzie się utrzymywać na jednakowym poziomie  $31000\text{ nm}^3/\text{rok}$ . Drobne odchylenia od zakładanej prognozy mogą być spowodowane czynnikami pogodowymi bądź sytuacją ekonomiczną w kraju.

Kierunki rozwoju gazownictwa zostały określone w opracowaniu „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Leszna na lata 2015-2030”, przyjętym Uchwałą Nr XXII/264/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia

28 kwietnia 2016 r. Działania w zakresie infrastruktury gazowej na terenie miasta Leszna powinny być zgodne z założeniami przyjętymi w tym opracowaniu.

### **11.8. Zaopatrzenie w ciepło**

Dostarczaniem energii cieplnej na terenie miasta zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Lesznie (MPEC), zlokalizowane przy ul. Spółdzielczej 12.

Na terenie Leszna istnieje jedna sieć ciepła obsługiwana przez MPEC Sp. z o.o. w Lesznie, zasilana z ciepłowni „Zatorze”. Wyprodukowany czynnik grzewczy tłoczony jest ciepłociągiem magistralnym o średnicy 600 mm do odbiorców ciepła na terenie miasta. Całkowita długość sieci to 38,64 km. Układ sieci ciepłowniczej na terenie miasta Leszna ma charakter liniowy – jedna główna magistrala z kilkunastoma odgałęzieniami. Ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej dostarczane jest do odbiorców poprzez węzły ciepłownicze. Jest ich na terenie miasta około 250, z czego tylko jeden to węzeł bezpośredni, a reszta to węzły wymiennikowe.

Sieć ciepła jest stosunkowo dobrze rozwinięta we wschodniej części miasta Leszna. Śródmieście jest obsługiwane przede wszystkim z kotłowni gazowych oraz indywidualnych pieców węglowych. Rozbudowa sieci ciepłowniczej na tym obszarze byłaby bardzo kosztowna ze względu na zwartą zabudowę oraz szereg istniejących instalacji podziemnych. Poza tym bezcelowe byłoby likwidowanie istniejących kotłowni gazowych. Rozwijanie sieci ciepłowniczej byłoby uzasadnione tylko na obszarach, gdzie nie ma dostępu do sieci gazowej. Takie obszary na terenie miasta Leszna są słabo zurbanizowane, w związku z tym można stwierdzić, że w takiej sytuacji rozwijanie sieci ciepłowniczej nie będzie rokowało zwrotu nakładów inwestycyjnych. Jedynie nowe planowane inwestycje rokoją nadzieję na pozyskanie nowych odbiorców ciepła. Na podstawie przeprowadzonych inwentaryzacji oraz analiz trendów zmian na przestrzeni ostatnich lat, prognozuje się, że przez najbliższą dekadę będzie utrzymywał się stały spadek zużycia energii cieplnej, wynikający z działań termo-modernizacyjnych, zwiększonej świadomości ekologicznej społeczeństwa prowadzącej do zachowań oszczędzających energię ciepłą oraz z zastosowania sprawniejszych źródeł wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej. Na podstawie danych archiwalnych można prognozować średni spadek zużycia energii cieplnej na poziomie 2%.

Przedsiębiorstwo ogrzewa ponad 928 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. System ciepłowniczy miasta tworzą następujące kotłownie:

- ciepłownia węglowa „Zatorze” o mocy 91,4 MW, zlokalizowana w północno-zachodniej części miasta,
- 14 kotłowni gazowych o łącznej mocy 2,59 MW,
- elektrociepłownia gazowa „Zatorze” o mocy 15,673 MW.

Poza główną ciepłownią i elektrociepłownią „Zatorze” MPEC Sp. z o.o. eksploatuje 14 niewielkich kotłowni lokalnych, w których źródłem ciepła jest gaz ziemny. Długość czynnej sieci ciepłowniczej wynosi 77 km, w tym sieci wysokich parametrów – 38,64 km. Odbiorcy ciepła podłączeni są do sieci za pośrednictwem około 250 węzłów cieplnych. Zapotrzebowanie na ciepło wynosi 64,83 MW.

Z powyższych danych wynika zatem, że moc cieplna istniejących ciepłowni w mieście jest większa niż rzeczywiste zapotrzebowanie na ciepło odbiorców.

Udział procentowy ciepła dostarczanego w ciągu 2015 r. do sieci ciepłowniczej miasta wytworzonego z odnawialnych źródeł energii, w łącznej ilości ciepła dostarczanego do tej sieci wyniósł 0,0 %.

Kierunki rozwoju systemu ciepłowniczego Leszna zostały określone w opracowaniu „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Leszna na lata 2015-2030”, przyjętym Uchwałą Nr XXII/264/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 kwietnia 2016 r. Działania w zakresie infrastruktury cieplnej na terenie miasta powinny być zgodne z tym dokumentem.

### **11.9. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Dystrybucją energii elektrycznej na obszarze miasta Leszna zajmuje się ENEA Operator Sp. z o.o.

Leszno zaopatrywane jest w energię elektryczną z systemu sieci wysokiego napięcia poprzez dwie stacje transformatorowe 110kV/15 kV: GPZ Leszno-Gronowo zlokalizowaną poza północną granicą miasta oraz GPZ Leszno Wschód, zlokalizowaną we wschodniej części miasta, przy ul. Kameruńskiej.

Stacja transformatorowa GPZ Leszno Wschód zasilana jest przez napowietrzną linię elektroenergetyczną WN-110 kV relacji SE Leszno Gronowo – GPZ Leszno Wschód oraz napowietrzną linię elektroenergetyczną WN-110 kV relacji GPZ Leszno Wschód – GPZ Bojanowo.

Miasto zasilane jest siecią elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV wraz ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV. Główne linie zasilania średniego napięcia to: Leszno I – linia wzdłuż ul. Myśliwskiej, Leszno II – linia

doprowadzona w rejon ul. 21 Października oraz Leszno III i Leszno IV – prowadzone do zachodnich części miasta. Sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia mogą kolidować z planowaną zabudową.

Stan sieci elektroenergetycznej określa się jako dobry. Zakłada się, że zużycie w kolejnych latach będzie miało tendencję rosnącą. Dostępność energii elektrycznej nie stanowi utrudnienia przy realizacji inwestycji.

Aktualny układ sieci elektroenergetycznych zasilających miasto, zapewnia rezerwę mocy dla wzrostu zapotrzebowania.

## **12. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Jednym z wymaganych ustawowo ustaleń zawartych w planach zagospodarowania przestrzennego województw jest rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W planie uwzględnia się te inwestycje, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego **wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2020 r., poz. 4021)**, dla obszaru w granicach miasta Leszna należy uwzględnić:

- 1) w zakresie środowiska przyrodniczego:
  - główne zbiorniki wód podziemnych w obrębie utworów czwartorzędowych,
  - **tereny ochrony pośredniej ujęć wód,**
  - **obszary predysponowane do zalesień;**
- 2) **w zakresie zagrożeń środowiska i bezpieczeństwa publicznego – obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych;**
- 3) w zakresie komunikacji:
  - drogę krajową nr 12,
  - drogi wojewódzkie nr 309 i 323,
  - linie kolejowe nr 14, 271 i 359,
  - lotnisko Leszno-Strzyżewice;
  - **transeuropejską sieć transportową TEN-T – korytarz Bałtyk-Adriatyk;**

4) w zakresie infrastruktury technicznej – linię elektroenergetyczną 110 kV.

Powyższe zadania stanowią ustalenia lub zalecenia, które należy uwzględnić w polityce przestrzennej, realizowanej na poziomie lokalnym lub regionalnym.

### **13. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta**

#### **13.1. Wyniki analiz środowiskowych**

Podstawowa analiza środowiskowa opisująca stan i jakość środowiska Leszna oraz przedstawiająca ograniczenia i możliwości rozwoju miasta wynikające z uwarunkowań środowiskowych, wykonana została w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym m.in. dla potrzeb studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania wynikające ze stanu i jakości środowiska zaimplementowane zostały m.in. w rozdziale 3, 7, 10 i 11 części I studium, a wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego uwzględniono w kierunkach studium, zarówno w części tekstowej, jak i na załączniku graficznym.

#### **13.2. Wyniki analiz społecznych**

Jeszcze przed przystąpieniem do sporządzania studium prowadzono analizy wniosków złożonych przez mieszkańców Leszna, dotyczących zmiany polityki przestrzennej miasta w wybranych jego fragmentach. Również podczas całej procedury sporządzania studium wpływały zarówno wnioski i postulaty, które były szczegółowo analizowane i część z nich została uwzględniona w studium.

Ponadto szczegółowe analizy społeczne dotyczące takich zagadnień społecznych, jak: struktura demograficzna, zasoby mieszkaniowe, rynek pracy, stan oświaty i opieki zdrowotnej, opisane zostały w rozdziale 5 i 6 studium.

#### **13.3. Analizy ekonomiczne**

Uchwałą nr XV/183/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. Rada Miejska Leszna uchwaliła budżet miasta na rok 2016. Ustalono w nim dochody budżetu w wysokości 291 609 528 zł.

- dochody bieżące w wysokości 278 288 623 zł;
- dochody majątkowe w wysokości 13 320 905 zł.

Ustalono również wydatki budżetu miasta w wysokości 300 909 528 zł, z tego:

- wydatki bieżące w wysokości 271 745 426 zł;
- wydatki majątkowe w wysokości 29 164 102 zł.

Uchwała budżetowa została przekazana Regionalnej Izbie Obrachunkowej, która zaopiniowała możliwość sfinansowania deficytu budżetowego pozytywnie. Deficyt budżetu zostanie sfinansowany przychodami z emisji obligacji komunalnych, a zatem prawnie dopuszczalne finansowanie deficytu.

Możliwość racjonalnego prognozowania gospodarki finansowej jednostek samorządu terytorialnego w dłuższym horyzoncie czasu, w sposób pozwalający na analizę możliwości inwestycyjnych oraz związaną z tym ocenę możliwości zaciągania i spłaty zadłużenia stwarza Wieloletnia Prognoza Finansowa. W Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2016 - 2026 wykonano prognozę dochodów i wydatków.

Przy określeniu wysokości dochodów majątkowych ze sprzedaży mienia wzięto pod uwagę wartość zasobu komunalnego przeznaczonego do zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, prognozowaną sprzedażą mieszkaniowego zasobu do 2017 r. oraz zamierzenia planistyczne w zakresie zurbanizowania kolejnych terenów stanowiących własność miasta (około 150 ha) w rejonie ul. Dożynkowej oraz w rejonie ul. Obrońców Lwowa, a także nowej strefy inwestycyjnej na Zatorzu pomiędzy ulicami: Krzyckiego, Bojanowskiego i gen. Chłapowskiego do zachodnich granic miasta.

Środki z innych źródeł, w tym dotacje z Unii Europejskiej określono jako możliwe do uzyskania środki zewnętrzne w zakresie przyjętych do realizacji przedsięwzięć. Przedsięwzięcia bieżące realizowane z udziałem środków unijnych i z innych źródeł zewnętrznych zaplanowano na podstawie zawartych umów (przedsięwzięcia kontynuowane). Należy jednak zauważyć, że w przypadku niepozyskania dofinansowania na poszczególne zadania, ich realizacja będzie odłożona na następne lata lub wydłuży się znacznie w czasie, tak aby dostosować możliwości inwestycyjne do bezpiecznego poziomu zadłużania miasta. Brak wpływu środków zewnętrznych spowoduje rezygnację lub ograniczenie zakresu albo wydłużenie okresu realizacji tych zadań.

#### **13.4. Analiza SWOT**

Poniżej przedstawiono wyniki poszczególnych analiz w formie analizy SWOT, która jest jedną z najlepszych metod określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Pozwala ona na określenie silnych i słabych stron miasta (środowiska, dziedzin życia społecznego i gospodarczego/ekonomicznego) oraz wynikających z jego potencjału i czynników zewnętrznych szans i zagrożeń mogących mieć wpływ na rozwój.

## ANALIZA SWOT

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
<b>Środowisko przyrodnicze i położenie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Położenie miasta na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niskie walory krajobrazowo-przyrodnicze miasta – brak większych zbiorników wodnych</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zanieczyszczenie powietrza spowodowane głównie niską emisją</li> </ul>
<b>Ludność, gospodarka i warunki życia</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrum administracyjno – gospodarcze regionu i związany z tym szeroki dostęp do usług rynkowych i społecznych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zjawisko starzenia się społeczeństwa</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rosnąca liczba podmiotów gospodarczych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przemieszana zabudowa mieszkalna z produkcyjno-usługową w centrum miasta</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,6 ha terenów objętych Specjalną Strefą Ekonomiczną</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak większych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spory zapas terenów pod inwestycje z możliwością ich uzbrojenia</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rosnące wskaźniki związane z gospodarką mieszkaniową</li> </ul>	
<b>Infrastruktura</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prawie pełne zwodociągowanie i skanalizowanie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dwie drogi krajowe (DK5 i DK 12) przebiegające przez tereny mieszkaniowe</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Węzeł kolejowy z dworcem PKS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak obwodnicy miasta</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobra dostępność do infrastruktury sportowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niedostateczna obsługa miasta transportem zbiorowym</li> </ul>
SZANSE	ZAGROŻENIA
<b>Środowisko przyrodnicze i położenie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprawa jakości powietrza atmosferycznego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zaniechanie rozbudowy infrastruktury turystycznej</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wykorzystanie położenia miasta na ważnych szlakach komunikacyjnych i turystycznych</li> </ul>	



<b>Ludność, gospodarka i warunki życia</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wyeliminowanie terenów produkcyjnych z centrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regularny spadek liczby ludności</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozbudowa infrastruktury rekreacyjno-turystycznej poprzez wykorzystanie zbiornika Zaborowo i lasów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dalsze starzenie się społeczeństwa</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uruchamianie nowych terenów rozwojowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak nowych inwestorów</li> </ul>
<b>Infrastruktura</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budowa obwodnicy w ciągu drogi S5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak środków na przebudowę ulic miejskich</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budowa nowych połączeń pieszo-rowerowych prze tory kolejowe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zaniechanie rozwoju sieci infrastruktury technicznej, uniemożliwiające wykorzystanie rezerw terenowych pod inwestycje</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dalsza przebudowa i modernizacja układu ulic miejskich</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozwój pozostałych sieci infrastruktury podążający za potrzebą zainwestowania terenów rezerwowych</li> </ul>	

### **13.5. Możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Ustalenia studium wpływają na rynkową wartość nieruchomości. Jednak siła oddziaływania studium jest słabsza niż miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co wynika z jego długofalowego charakteru oraz faktu, że jest ono dokumentem kierownictwa wewnętrznego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, natomiast studium nie jest aktem prawa miejscowego. Studium wytycza kierunki rozwoju miasta.

Na podstawie analizy Wieloletniej Prognozy Finansowej oraz uchwał budżetowych Leszna należy zauważyć, że sytuacja finansowa miasta jest stabilna i pozwala na realizację zamierzonych celów. Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu miasta Leszna na poszczególne lata oraz możliwość

pozyskania części środków z Unii Europejskiej istnieją możliwości finansowe realizacji ustaleń niniejszego studium.

Plan budżetu Leszna na 2017 r. zakłada wysokie wydatki na inwestycje. Samorząd chce na nie wydać ponad 93 mln zł. Aż 54 mln zł z tej kwoty mają być przeznaczone na zadania realizowane z dofinansowaniem z Unii Europejskiej. Spodziewane dotacje unijne wynoszą 32 mln zł.

Źródłem finansowania nowych inwestycji będzie częściowo budżetowa nadwyżka operacyjna i dochody majątkowe, w tym głównie ze sprzedaży majątku oraz pozyskane dotacje na dofinansowanie realizowanych zadań. Miasto Leszno w latach 2015 – 2020 planuje pozyskiwać corocznie dochody z obydwu ostatnich źródeł łącznie w kwotach od 11 mln zł do 18,8 mln zł.

Istotne uzupełnienie ograniczonych środków budżetowych stanowią zewnętrzne, obce źródła finansowania. Pozwalają one na realizację planowanych zadań. Instrumentem finansowym wykorzystywanym od kilku lat przez miasto Leszno są obligacje, będące papierami wartościowymi stanowiącymi zobowiązanie emitenta do wykupu obligacji (według wartości nominalnej) oraz wypłaty oprocentowania. Poprzez emisję obligacji komunalnych pozyskuje się potrzebny kapitał na sfinansowanie inwestycji użyteczności publicznej.

Ponadto Leszno pozyskuje na realizację zadań środki z Unii Europejskiej. W rankingu dotyczącym wykorzystania środków unijnych Leszno zajęło 24 miejsce pod względem wydatków finansowanych ze środków unijnych w złotych w przeliczeniu na 1 mieszkańca. Wydatki te wyniosły (w okresie 2009-2012) 1 102,56 zł/os.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej spowoduje wzrost powierzchni użytkowej. Przychód z podatków od nieruchomości jest ważnym elementem w dochodach miasta. Przyniesie to dochód w postaci wpływów z tytułu podatków od powierzchni użytkowej. Należy tu podkreślić stały wzrost wpływów miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

W mieście, w większości, zadbano o pełne zwodociągowanie i skanalizowanie terenów inwestycyjnych oraz o wysoką jakość wody pitnej. Władze miasta planują dalszy rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej tworząc wieloletni plan modernizacji i rozwoju urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, co pozwala na kierunkowe uzbrajanie odpowiednich terenów i udostępnianie ich inwestorom. Należy tu podkreślić, że koszty realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nie obciążają budżetu miasta.

Na uwagę zasługuje fakt stałego wzrostu wydatków na drogi publiczne. Podkreślić należy tutaj planowane etapowanie tych prac.

Biorąc pod uwagę wystarczającą ilość szkół i przedszkoli zarówno obecnie, jak również dla planowanej chłonności wyrażonej w liczbie ludności Leszna, należy podkreślić, że potrzeby związane z infrastrukturą społeczną w mieście są i będą w pełni zaspokojone. Studium, choć dopuszcza taką możliwość, to jednak nie zakłada obowiązku budowy nowych publicznych szkół, przedszkoli czy szpitali.

Studium, wyznaczając kierunki rozwoju stwarza ramy dla planów miejscowych, dla których od lat sporządzane są prognozy skutków finansowych ich uchwalenia. Przedstawiają one rozkład kosztów w czasie, jakie powstają w związku z uchwaleniem planu. Ponadto prognozy ukazują narastające z biegiem czasu dochody generowane przez nowe zagospodarowanie. Wyznaczają moment, w którym przetnie się krzywa kosztów z krzywą dochodów.

Należy podkreślić, że kierunki rozwoju wskazane w studium dla poszczególnych terenów miasta są już w zdecydowanej większości ustalone w obowiązujących planach miejscowych pod konkretne, zgodne ze studium przeznaczenie. Na części z nich rozpoczęły się już procesy urbanizacyjne. Polityka przestrzenna Leszna powoduje, że następuje uporządkowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta.

Zaplanowany w studium rozwój miasta dokonuje się w sposób rozłożony w czasie. Dotyczy to zarówno rozwoju sieci komunikacyjnej, sieci infrastruktury technicznej, jak również elementów infrastruktury społecznej, których rozwój nastąpi sukcesywnie w zależności od potrzeb. W pierwszej kolejności należy jednak dążyć do pełnego wykorzystania istniejących sieci i systemów, a dopiero gdy zostaną wykorzystane ich możliwości, należy podjąć działania umożliwiające pokonanie progów rozwojowych.

Ze względu na zachowaną dyscyplinę budżetową, którą potwierdzają sprawozdania z wykonania budżetu miasta Leszna na poszczególne lata, zamierzenia przedstawione w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszno, które określa politykę przestrzenną gminy i nakreśla kierunki jej rozwoju, są możliwe do zrealizowania. Miasto stara się wykorzystać możliwości, jakie stwarza Unia Europejska i jej fundusze. Dlatego też największe inwestycje infrastrukturalne realizowane są i będą przy udziale środków zewnętrznych oraz planowane do realizacji z tych środków. W przypadku niepozyskania dofinansowania na poszczególne zadania, ich realizacja będzie odłożona na następne lata lub wydłuży się znacznie w czasie, tak aby dostosować możliwości inwestycyjne do bezpiecznego poziomu zadłużania miasta.

Ponadto, w celu obniżenia kosztów realizacji zaplanowanych inwestycji należy wziąć pod uwagę rozwiązania partnerstwa publiczno-prywatnego, które mogą umożliwić

przeprowadzenie niektórych kosztownych inwestycji. Partnerstwo publiczno-prywatne może stanowić sposób realizacji przedsięwzięcia, jeżeli przynosi to korzyści dla interesu publicznego przeważające w stosunku do korzyści wynikających z innych sposobów realizacji tego przedsięwzięcia.

## **14. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

### **14.1. Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę**

W oparciu o wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognozę demograficzną dla miasta Leszna w perspektywie nie dłużej niż 30 lat tj. do roku 2045, sformułowano maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

W tym celu przeanalizowano zmiany w ostatnich latach przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w Lesznie dla jednego mieszkania oraz w przeliczeniu na jedną osobę. Jak wynika z danych GUS, w ostatnich 14 latach tj. od 2002 r. do 2015 r. średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Lesznie wzrosła z 69,2 m<sup>2</sup> do 73,3 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w tym samym okresie wzrosła natomiast z 22,8 m<sup>2</sup> do 27,2 m<sup>2</sup>. Statystyka pokazuje zatem, że powiększają się zarówno mieszkania, jak również systematycznie, z roku na rok zwiększa się powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę. Jednak z danych Eurostatu wynika, że 27,2 m<sup>2</sup> to zdecydowanie za mała powierzchnia, aby zapewnić komfort zamieszkania. Na statystycznego mieszkańca Danii przypadają 53 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, Austrii – 52 m<sup>2</sup>, Niemiec – 43 m<sup>2</sup>, a Hiszpanii – 35 m<sup>2</sup>. Na statystycznego Polaka przypada natomiast zaledwie 25 m<sup>2</sup>. Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęto, iż optymalna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w Lesznie, w perspektywę najbliższych 30 lat, powinna wnosić około 40 m<sup>2</sup>.

Ze względu na przyjętą prognozę demograficzną, według której liczba ludności Leszna w założonej perspektywie czasu nie ulegnie zmianie, przy formułowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową nie wzięto pod uwagę niepewności procesów rozwojowych, związanych z planowaną liczbą mieszkańców. Ostatecznie przyjęto zatem, że Leszno w 2045 r. zamieszkiwać będzie 64 560 osób.

Jak wynika z przytoczonych wcześniej danych statystycznych dla Leszna, w 2015 r. powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę była mniejsza od przyjętej na rok 2045 do celów projektowych o 12,8 m<sup>2</sup>. Biorąc średnią powierzchnię użytkową mieszkania na jedną osobę podawaną przez GUS tj. 27,2 m<sup>2</sup>, obliczono, że w 2015 r. ogólna powierzchnia użytkowa

zabudowy mieszkaniowej w Lesznie wynosiła 1 756 005 m<sup>2</sup>. Zakładając natomiast, zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę do 40 m<sup>2</sup>, przy jednoczesnym utrzymaniu się liczby ludności na poziomie 64 560 osób, szacuje się, że ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w mieście wzrosnąć powinna w 2045 r. do 2 582 400 m<sup>2</sup>, czyli zwiększy się o 826 395 m<sup>2</sup>. Zatem maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) wynosić będzie **826 395 m<sup>2</sup>**.

Szacując maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz produkcyjną, kierowano się przede wszystkim jednym z celów strategicznych rozwoju miasta, tj. dążeniem do wzrostu liczby mieszkańców. Jednym z przyjętych kierunków rozwojowych dla uzyskania ww. celu jest rozwój gospodarczy. Faktem jest wzrost w ostatnich 5 latach liczby przedsiębiorców. Priorytetem w działalności samorządu lokalnego powinno być wspieranie rozwoju działalności gospodarczej jako bardzo istotnego elementu walki z bezrobociem. Inicjatywy wspierające działalność gospodarczą mogą polegać m.in. na udostępnianiu i uzbrajaniu odpowiednich nowych terenów pod zabudowę usługową lub produkcyjno-usługową. Ze względu na rangę Leszna jako centrum administracyjno-gospodarczego regionu, istniejące uzbrojone w infrastrukturę techniczną, tereny przygotowane pod inwestycje, blisko 10,6 ha objętych specjalną strefą ekonomiczną oraz obecność dużych przedsiębiorców (efekt przyciągania), przyjmuje się, że w najbliższych latach dojdzie do dalszego wzrostu ilości przedsiębiorstw.

Aby utrzymać założoną liczbę mieszkańców Leszna na obecnym poziomie należy podjąć działania zmierzające do stworzenia różnorodnej oferty nowych miejsc pracy przez uruchamianie nowych terenów rozwojowych, gdyż to głównie osoby w wieku produkcyjnym mobilnym (18-44 lata) są grupą wybierającą inne miasta jako miejsce zamieszkania, a często pracy.

W ostatnich 10 latach liczba podmiotów gospodarczych w mieście zwiększyła się o 506 podmiotów, co daje średnią na rok ponad 50 nowych podmiotów. Biorąc to pod uwagę, zakłada się przyrost ilości przedsiębiorstw o 50 rocznie. Wynika z tego, że w perspektywie 30 lat nastąpi wzrost o około 1500 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

Ponadto przyjęto, że przeciętna działka budowlana przeznaczona pod działalność usługową nie powinna być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa zlokalizowanego na niej budynku usługowego około 500 m<sup>2</sup>, natomiast działka pod działalność produkcyjną nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa zlokalizowanych na niej obiektów produkcyjnych około 1000 m<sup>2</sup>.

Jak wynika z podziału podmiotów gospodarki narodowej między poszczególne sekcje Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007, w ostatnich 5 latach udział przemysłu i budownictwa wynosił średnio 20,4%, a udział działalności usługowych 77,4% (pozostały udział stanowią sekcje rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa).

Na podstawie powyższych danych i założeń ustalono, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w 2045 r. wynosić będzie  $1500 \times 0,774 \times 500 \text{ m}^2 = 580\,500 \text{ m}^2$ . Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%, co dało ostateczną powierzchnię użytkową **754 650 m<sup>2</sup>**.

Na podstawie powyższych danych i założeń ustalono również, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową w 2045 r. wynosić będzie  $1500 \times 0,204 \times 1000 \text{ m}^2 = 306\,000 \text{ m}^2$ . Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych otrzymaną powierzchnię zwiększono o 30%, co dało ostateczną powierzchnię użytkową **397 800 m<sup>2</sup>**.

#### **14.2. Chłonność obszarów rozumiana jako możliwość lokalizacji nowej zabudowy**

Biorąc pod uwagę użytkowanie terenu miasta wykazane w ewidencji gruntów i budynków prowadzonym przez starostę, wyznaczono obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o łącznej powierzchni 1642 ha, obejmuje w Lesznie przede wszystkim grunty zabudowane i zurbanizowane, do których zaliczono tereny: mieszkaniowe (B), przemysłowe (Ba), inne zabudowane (Bi), zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp) i rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), co przedstawione zostało na mapie nr 1. Na gruntach tych zlokalizowana jest większość budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjnej w mieście.

Wyznaczony obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objęty jest w 91% obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego szacując chłonność pod nową zabudowę ww. obszaru wzięto pod uwagę w pierwszym wariantcie planowane przeznaczenie oraz parametry zabudowy ustalone w planach miejscowych, gdyż założono, że tak przeprowadzona analiza będzie najprecyzyjniej obrazować zapotrzebowanie na poszczególne funkcje zabudowy w mieście.

W celu obliczenia chłonności pod nową zabudowę, przeanalizowano wszystkie 50 obowiązujących w granicach administracyjnych Leszna planów miejscowych. W tym miejscu należy stwierdzić, że powierzchnie zabudowy w podziale na funkcje obciążone są

dużym błędem, ponieważ w większości planów miejscowych funkcja zapisana jest bardzo elastycznie np. P/U, MW/U, MN/U. Biorąc to pod uwagę, ustandaryzowano i zagregowano poszczególne funkcje w następujący sposób:

- za funkcję mieszkaniową jednorodziną przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: MN, MJ, MNn, Mj, MNr oraz w 80% MN/U i MU i w 33% U/MN/MW;
- za funkcję mieszkaniową wielorodzinną przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: MW oraz w 50% MW/U i w 33% U/MN/MW;
- za funkcję usługową przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: U, UC, UD, UI, UT, U/ZP, U/MN, US/UT, UG/UH, MZ/UH/UG oraz w 50% MW/U i P/U, w 33% U/MN/MW i w 20% MN/U,
- za funkcję produkcyjno-magazynową przyjęto tereny oznaczone w planach miejscowych symbolami: P oraz w 50% P/U i U/P.

Przyjęto ponadto, że powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji stanowić będzie:

- dla funkcji mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej – 70% powierzchni całkowitej budynku;
- dla funkcji usługowej lub produkcyjno-magazynowej – 80% powierzchni całkowitej budynku.

Tabela nr 15 przedstawia szacunkowe obliczenia chłonności rozumianej jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obszarach położonych poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę dla poszczególnych funkcji.

Przedstawiony poniżej wariant obliczenia chłonności zakłada zrealizowanie zabudowy dla maksymalnych parametrów zabudowy dopuszczonych ustaleniami planów miejscowych, czyli dla maksymalnej intensywności, co jak wynika ze zrealizowanych już inwestycji jest znacząco przeszacowane, gdyż ww. plany miejscowe dopuszczają np. maksymalną powierzchnię zabudowy mieszkaniowej 30-50%, zabudowy usługowej 50%, a zabudowy produkcyjno-usługowej 60-80%. Tak intensywna zabudowa, poza samym centrum i częścią śródmieścia praktycznie nie występuje. Jak wynika natomiast ze zrealizowanych inwestycji budowlanych, najczęściej powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekracza 20%, dla zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej i usługowej nie przekracza 35%, a dla zabudowy produkcyjno-usługowej 50%.

Tabela 15. Szacowana maksymalna chłonność pod nową zabudowę.

Lp.	Funkcja	Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej		Obszar przeznaczony w planach miejscowych pod zabudowę		SUMA CHŁONNOŚCI W PODZIALE NA FUNKCJE
		Pow. całkowita	Pow. użytkowa	Pow. całkowita	Pow. użytkowa	
1	Mieszkaniowa jednorodzinna	1 190 205	833 144	483 737	338 615	<b>1 171 759</b>
2	Mieszkaniowa wielorodzinna	213 901	149 731	128 760	90 132	<b>239 863</b>
3	Usługowa	940 754	752 603	1 019 293	815 434	<b>1 568 037</b>
4	Produkcyjno-magazynowa	305 415	244 332	873 765	699 012	<b>943 344</b>
RAZEM		2 650 275	1 979 810	2 505 555	1 943 193	3 923 003

Źródło: Opracowanie własne.

Biorąc powyższe pod uwagę, w celu obliczenia realnej chłonności dla nowej zabudowy w podziale na funkcje, nie zaś maksymalnej intensywności dopuszczonej w planach miejscowych, przyjęto, że:

- 1) dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych:
  - uśredniona powierzchnia zabudowy wynosi 20% działki budowlanej,
  - uśredniona wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) dla terenów mieszanych mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych:
  - uśredniona powierzchnia zabudowy wynosi 30% działki budowlanej,
  - uśredniona wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych oraz mieszanych mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych:
  - uśredniona powierzchnia zabudowy wynosi 30% działki budowlanej;
  - uśredniona wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne;
- 4) dla terenów usługowych:
  - uśredniona powierzchnia zabudowy wynosi 35% działki budowlanej,
  - uśredniona wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) dla terenów produkcyjno-usługowych:
  - uśredniona powierzchnia zabudowy wynosi 40% działki budowlanej,
  - uśredniona wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne;



6) dla terenów produkcyjno-magazynowych:

- uśredniona powierzchnia zabudowy wynosi 40% działki budowlanej;
- uśredniona wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne.

Dla przyjętych powyżej założeń w drugim wariantcie, chłonność terenów pod nową zabudowę przedstawia tabela nr 16.

Tabela 16. Szacowana urealniona chłonność pod nową zabudowę.

Lp.	Funkcja	Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej		Obszar przeznaczony w planach miejscowych pod zabudowę		SUMA CHŁONNOŚCI W PODZIALE NA FUNKCJE
		Pow. całkowita	Pow. użytkowa	Pow. całkowita	Pow. użytkowa	
1	Mieszkaniowa jednorodzinna	724 022	506 815	323 944	226 760	<b>733 575</b>
2	Mieszkaniowa wielorodzinna	124 114	86 880	128 760	90 132	<b>177 012</b>
3	Usługowa	551 316	441 053	876 951	701 560	<b>1 142 613</b>
4	Produkcyjno-magazynowa	155 100	124 080	641 240	512 992	<b>637 072</b>
RAZEM		1 554 552	1 158 828	1 970 895	1 531 444	2 690 272

Źródło: Opracowanie własne.

### 14.3. Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością

W tabeli nr 17 porównano maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz łączną chłonności w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obszarach położonych poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę dla poszczególnych funkcji. Porównanie to pozwoli na ocenę możliwości i potrzeb rozwojowych Leszna w perspektywie najbliższych 30 lat.

Tabela 17. Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę z chłonnością.

Lp	Funkcje	Maksymalne zapotrzebowanie na funkcję [m <sup>2</sup> ]	Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]	Różnica [m <sup>2</sup> ]
1	Mieszkaniowa	826 395	910 587	<b>+ 84 195</b>
2	Usługowa	754 650	1 142 613	<b>+ 387 963</b>
3	Produkcyjno-magazynowa	397 800	637 072	<b>+ 239 272</b>

Źródło: Opracowanie własne.

Można zatem jednoznacznie stwierdzić, że chłonność w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w powierzchni użytkowej znacznie przewyższa maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę zarówno dla funkcji mieszkaniowej, jak również usługowej oraz produkcyjno-magazynowej.

Z powyższego wynika zatem, że poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, **nie powinno się wskazywać nowych terenów pod lokalizację nowej zabudowy.**

**Część III.**  
**KIERUNKI**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



## 1. Cele rozwoju miasta zawarte w dokumentach strategicznych

Podstawowym celem polityki przestrzennej miasta jest wspieranie i kontrolowanie rozwoju przestrzennego. Powinien być to rozwój zrównoważony, a więc taki, który uwzględnia potrzeby środowiska przyrodniczego, ludności oraz gospodarki. Zadania polityki przestrzennej określono w oparciu o strategiczne dokumenty obowiązujące dla Leszna:

- **Strategia rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r.**<sup>2</sup>,
- **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+**<sup>3</sup>,
- **Strategię Rozwoju Miasta Leszna**<sup>4</sup>.

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, Leszno to jeden z subregionalnych biegunów wzrostu w Wielkopolsce, tworzący, wraz z bezpośrednio sąsiadującymi z nim gminami, obszar funkcjonalny. Stanowi centrum administracyjne południowo-zachodniej Wielkopolski oraz ośrodek skupiający funkcje gospodarcze i przemysłowe, usługowe, biznesowe i edukacyjne, będące podstawą obecnego rozwoju miasta i jego najbliższego otoczenia, wymagające dalszego wzmocnienia i uzupełniania. Istotnym zagadnieniem dla wzmocnienia gospodarczej roli miasta i jego okolic, a jednocześnie w znacznym stopniu warunkującym dalszy rozwój obszaru, jest rozbudowa elementów komunikacji drogowej i kolejowej, a także infrastruktury technicznej.

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego miasta Leszna będzie zwiększenie dostępności do stolicy regionu oraz poprawa wewnętrznych powiązań społeczno-gospodarczych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych, a także wspieranie procesów rozwojowych dla osiągnięcia wysokiego poziomu konkurencyjności.

Dla realizacji celu kluczowego zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- **Cel 1. Kształtowanie ładu przestrzennego**
- **Cel 2. Poprawa obsługi komunikacyjnej**
- **Cel 3. Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska**
- **Cel 4. Ochrona i efektywne wykorzystanie potencjału kulturowego**
- **Cel 5. Wykorzystanie i wzmocnienie potencjału społeczno-gospodarczego**
- **Cel 6. Rozwój systemów infrastruktury technicznej**

<sup>2</sup> Uchwała Nr XVI/287/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 stycznia 2020 r.;

<sup>3</sup> Uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021);

<sup>4</sup> Uchwała Nr XXII/224/2004 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 sierpnia 2004 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą XXV/291/2008 z dnia 23 października 2008 r.

Podstawowym dokumentem określającym politykę władz lokalnych w perspektywie długookresowych celów rozwojowych miasta jest Strategia Rozwoju Miasta Leszna. Zasadniczym elementem Strategii jest określona w niej misja miasta, która brzmi:

**„Leszno jest miastem, którego władze, podmioty gospodarcze, organizacje społeczne i mieszkańcy, kontynuują tradycje wielkopolskie w warunkach rosnącej konkurencji, współpracują ze sobą oraz zewnętrznymi jednostkami dążąc do lepszego wykorzystania lokalnych zasobów, możliwości wynikających z wielkości i położenia miasta w celu podniesienia jego atrakcyjności, poziomu życia mieszkańców i rozwoju gospodarczego”**

Strategia formułuje również trzy strategiczne cele rozwoju miasta, których realizacja powinna doprowadzić do osiągnięcia pożądanego stanu rozwoju, określonego w misji. Są to następujące cele:

- 1) Zmodernizowanie lokalnej gospodarki oraz przyciągnięcie innowacyjnych inwestycji dla budowania trwałego, zrównoważonego rozwoju gospodarczego;
- 2) Poprawienie warunków życia ludności przez doskonalenie usług publicznych i stwarzanie warunków dla inicjatyw służących zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnych;
- 3) Budowanie ponadlokalnej pozycji miasta jako centrum świadczenia usług dla otaczającego subregionu.

## **2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów**

W oparciu o analizę w zakresie uwarunkowań określono kierunki rozwoju przestrzennego miasta, których celem jest harmonijne kształtowanie przestrzeni przyrodniczej i zagospodarowania oraz minimalizacja konfliktów przestrzennych.

Rozwój przestrzenny Leszna wskazany w niniejszym dokumencie, w swych głównych założeniach jest kontynuacją kierunków przyjętych we wcześniejszym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna oraz jego zmianach. Ma on dotyczyć przede wszystkim rozwoju w sensie jakościowym tzn. podniesienie standardów (w szczególności funkcjonowania miasta, jakości życia w mieście, jakości przestrzeni publicznych), a nie tylko rozwoju przestrzennego czy ilościowego.

Analiza istniejącego stanu zagospodarowania miasta pozwoliła określić podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta, do których należą:

- powrót do idei miasta zwartej tj. rozwój terenów przeznaczonych pod zabudowę przede wszystkim w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta lub w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, co przyczynić się ma do poprawy warunków życia mieszkańców, w tym do prawidłowego przewietrzania miasta i ograniczenia tzw. niskiej emisji;
- delimitacja obszaru centrum miasta jako obszaru, który powinien w pierwszej kolejności podlegać procesom rewitalizacji oraz mającego skupiać główne funkcje centrotwórcze, a także w którym dopuszcza się zabudowę śródmiejską;
- ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na terenach peryferyjnych, nieuzbrojonych w niezbędne sieci infrastruktury technicznej;
- wskazanie obszarów zdegradowanych;
- dalsza modyfikacja i porządkowanie systemu transportowego miasta;
- integracja wschodniej i zachodniej części miasta, rozdzielonych barierą terenów kolejowych;
- wyznaczenie obszarów, na których dopuszczone zostaną urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- weryfikacja granic terenów zamkniętych.

Określając podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej Leszna, uwzględniono wykonany wcześniej bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Z tego względu studium nie wskazuje żadnych nowych terenów pod zabudowę, czyli żadnych nowych obszarów potencjalnego rozwoju miasta, tzn. żadnych dodatkowych w stosunku do wyznaczonych w studium z 2000 r. i jego zmianach.

### **3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy**

#### **3.1. Zasady ogólne do stosowania w planach miejscowych**

Przyjęte w Studium kierunki przeznaczenia terenów wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę jakości przestrzeni otwartej – niezabudowanej oraz zurbanizowanej. Określone w Studium standardy, wyrażone opisowo lub poprzez przyjęte wskaźniki, dotyczą wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki oraz zrównoważonego rozwoju, zawierają też zasady kształtowania podstawowych funkcji miejskich, ich rozmieszczenia i wzajemnych relacji, a także zasady kształtowania zabudowy, systemu zieleni, transportu i infrastruktury technicznej.

W zakresie uporządkowania struktur przestrzennych należy przeprowadzić działania zmierzające do identyfikacji zespołów urbanistycznych, zdefiniowania ich czytelnych krawędzi oraz dążenia do osiągnięcia wspólnego, wyróżniającego charakteru przestrzeni (poprzez niezbędny poziom unifikacji jej elementów, kontekst i relacje z sąsiedztwem).

W celu utrzymania lub uzyskania odpowiedniej jakości przestrzeni, przyjęto zasadę wykryształizowania jednego charakteru zabudowy w obrębie określonego zespołu urbanistycznego.

Formy wszystkich budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie. W przypadku tworzenia nowej struktury urbanistycznej, zwłaszcza związanej z rozwojem funkcji usługowej czy produkcyjnej, wymagane jest na etapie sporządzania planu miejscowego minimalizowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych np. poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej przy granicach z terenami mieszkaniowymi.

Określona w studium w rozdziale 3.2. wysokość zabudowy wyznaczona została w celu kształtowania przeważającej wysokości zabudowy na danym terenie. Na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić ww. zasadę. Jednak np. w celu zaakcentowania głównych wjazdów do miasta lub wytworzenia wewnętrznych dominant urbanistyczno-architektonicznych kształtujących sylwetę miasta, na terenach przeznaczonych w studium pod zabudowę, na etapie sporządzania planów miejscowych, w wyniku przeprowadzonych analiz krajobrazowo-przestrzennych, dopuszcza się lokalne podwyższenia wysokości zabudowy.

Wymóg zachowania zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium, narzuca określone zasady zapisu jego postanowień, zwłaszcza ze względu na odmienną skalę opracowań. Wskazane w Studium kierunki rozwoju i przeznaczenia terenów odnoszą się więc do uogólnionych struktur przestrzennych.

Biorąc powyższe pod uwagę, niezależnie od kierunku podstawowego przeznaczenia oraz szczegółowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, Studium dopuszcza:

- 1) Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium.
- 2) Zachowanie i przebudowę istniejących obiektów budowlanych o funkcji lub parametrach innych niż ustalone w rozdziale 3.2.
- 3) Na terenach o kierunku przeznaczenia mieszkaniowym:

- położonych w pobliżu lub wzdłuż ulic klasy powyżej lokalnej oraz torów kolejowych, wyznaczenie terenów usługowych,
  - wyznaczenie terenów usługowych, obejmujących obiekty lub zespoły zabytkowe o charakterze pierwotnie niemieszkalnym.
- 4) Na terenach mieszkaniowych o określonym rodzaju zabudowy, dopuszcza się realizację zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, w zakresie umożliwiającym wytworzenie lub dokończenie założenia urbanistycznego, co oznacza np.: możliwość wprowadzenia niewielkich enklaw zabudowy wielorodzinnej wśród zabudowy jednorodzinnej i odwrotnie, a także wytworzenie lokalnych przestrzeni centrotwórczych i integracji społecznej w oparciu o zabudowę usługową. W takich przypadkach parametry zabudowy dla zabudowy odbiegającej od rodzaju przeważającego na danym terenie, muszą uwzględniać zasady zagospodarowania ustalone, w zależności od potrzeb: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i dla terenów zabudowy usługowej (U) ustalone w rozdziale 3.2.3.
- 5) Na terenach usługowych oraz produkcji, składów, magazynów należy:
- dążyć do zmiany jakości przestrzeni, poprzez wymianę zabudowy substandardowej i poprawę standardów zabudowy,
  - dążyć do ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania terenów usługowo-produkcyjnych na styku z terenami mieszkaniowymi, poprzez m.in.: lokalizowanie funkcji przemysłowych i usługowych nie powodujących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej i projektowanie obsługi komunikacyjnej tych terenów w taki sposób, aby nie obciążała ruchem samochodowym zabudowy mieszkaniowej.
- 6) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy uwzględnić istniejące parki, skwery i zieleńce utrwalone w kompozycji i strukturze przestrzennej miasta, nie ujawnione, ze względu na skalę mapy na rysunku Studium.
- 7) Na styku terenów dróg z pozostałymi terenami, granice terenów wskazane pod różne funkcje, mogą ulec przesunięciu w wyniku uszczegółowienia linii rozgraniczających terenów dróg.



### **3.2. Podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia oraz zasadach zagospodarowania**

W celu stworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju miasta oraz wzmocnienia widocznej w przestrzeni, wykrystalizowanej historycznie oraz współcześnie struktury funkcjonalno-przestrzennej Leszna, wydzielono na obszarze miasta trzy podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, różniące się potencjałem urbanistycznym. Należą do nich:

- tereny wyłączone spod zabudowy;
- tereny z ograniczeniami dla zabudowy;
- tereny przeznaczone pod zabudowę.

Dla każdej z kategorii terenów określono w Studium kierunek podstawowy przeznaczenia z ustaleniami dotyczącymi głównych zasad zagospodarowania, przy czym dla terenów wyłączonych z zabudowy, ze względu na ich charakter, określono zakazy i dopuszczenia obowiązujące w ich zagospodarowaniu.

Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględniać ograniczenia wynikające np. z potrzeb ochrony zabytków, przyrody oraz środowiska.

#### **3.2.1. Tereny wyłączone spod zabudowy**

Celem wskazania terenów wyłączonych spod zabudowy jest przede wszystkim powstrzymanie procesów suburbanizacji, a tym samym powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny do tego nieprzygotowane infrastrukturalnie, ale także ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego oraz zachowanie korytarzy ekologicznych przewietrzających miasto.

Do terenów wyłączonych spod zabudowy zakwalifikowano w Studium tereny oznaczone na rysunku Studium jako:

- **ZL/ZL\*** – tereny lasów,
- **ZO** – tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne, nieużytki, tereny zadrzewione.

Poniżej wyznacza się następujące zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyłączonych spod zabudowy, jako wytyczne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### Na terenach ZL/ZL\*

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny lasów**, z następującymi zasadami zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
- zagospodarowanie oraz prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, a w przypadku jego braku z uproszczonym planem urządzania lasu, ewentualnie z decyzjami właściwego starosty określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej,
- dopuszczenie przekształcenia terenów ZL\* na tereny zieleni urządzonej.

### Na terenach ZO

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne (grunty orne, sady, łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione**, z następującymi zasadami zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem szatni i miejskich toalet,
- w przypadku istniejącej zabudowy:
  - zakaz zwiększania wskaźnika intensywności zabudowy,
  - dopuszczenie przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania wyłącznie w kierunku funkcji sportowo-rekreacyjnej,
- dopuszczenie przekształcenia terenów sąsiadujących bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi, na tereny zieleni urządzonej,
- dopuszczenie lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, boisk sportowych, szatni, miejskich toalet, placów zabaw,
- dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz transportowej,
- dopuszczenie zalesień (z wyjątkiem łąk), jeżeli będzie to zgodne z rolą ekologiczną istniejących użytków i wpłynie pozytywnie na krajobraz,
- dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wyłącznie w strefie wskazanej na planszy kierunków.

#### **3.2.2. Tereny z ograniczeniami dla zabudowy**

Tereny z ograniczeniami dla zabudowy to tereny, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności i o charakterze czy funkcji odpowiedniej do szczególnej specyfiki terenu. Do terenów z ograniczeniami dla zabudowy zakwalifikowano w Studium tereny oznaczone na rysunku Studium jako:

- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **ZC** – cmentarze,
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- **L** – teren komunikacji lotniczej,
- **KK** – tereny kolejowe,
- **tereny dróg**, wyznaczone na planszy kierunków.

Poniżej wyznacza się następujące zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów z ograniczeniami dla zabudowy, jako wytyczne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### Na terenach **ZP**

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny zieleni urządzonej**, z następującymi zasadami zagospodarowania i wskaźnikami zabudowy:

- lokalizację parków lub innych form zieleni urządzonej,
- dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej o funkcji gastronomicznej, sportowo-rekreacyjnej, kulturalno-rozrywkowej, pomników, ciągów pieszych lub rowerowych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- wysokość zabudowy – do 5 m,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu.

### Na terenach **ZC**

**Ustala się kierunek podstawowy – cmentarze**, z następującymi zasadami zagospodarowania i wskaźnikami zabudowy:

- dopuszczenie lokalizacji zabudowy niezbędnej dla obsługi cmentarza, w tym kaplicy, domu pogrzebowego, krematorium, kolumbarium, pomników oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych.

### Na terenach **ZD**

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny ogrodów działkowych**, z następującymi zasadami zagospodarowania i wskaźnikami zabudowy:

- lokalizację ogrodów działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie lokalizacji terenów komunikacji oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie przekształcenia na zieleni urządzonej lub tereny sportowo-rekreacyjne,
- wysokość altan – do 5 m, a budynku socjalno-administracyjnego – do 7 m.

## Na terenie L

**Ustala się kierunek podstawowy – teren komunikacji lotniczej**, z następującymi zasadami zagospodarowania i wskaźnikami zabudowy:

- lokalizację lotniska sportowo-komunikacyjnego,
- dopuszczenie lokalizacji: obiektów usługowych, terenów komunikacji oraz terenów infrastruktury technicznej,
- **dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,**
- wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% działki budowlanej.

Szczegółowe ustalenia dla **terenów dróg** oraz dla **terenów kolejowych** zawarte zostały w rozdziale nr 6.

### **3.2.3. Tereny przeznaczone pod zabudowę**

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią tereny inwestycyjne miasta, których kierunek przeznaczenia uwzględnia rolę Leszna w regionie oraz potrzeby mieszkańców. Stanowią je tereny już zainwestowane (w tym tereny, dla których przewiduje się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne) oraz potencjalne rezerwy terenów budowlanych. Do terenów przeznaczonych pod zabudowę zakwalifikowano w Studium tereny oznaczone na rysunku Studium jako:

- **MN/MN\*** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- **U** – tereny zabudowy usługowej,
- **UT** – teren zabudowy usługowej – turystycznej,
- **US** – tereny sportowo-rekreacyjne,
- **P** – tereny produkcyjno-usługowo-techniczne.

Poniżej wyznacza się następujące zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, jako wytyczne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### Na terenach MN

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**  
z następującymi zasadami zagospodarowania:

- dopuszczenie lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, a także terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% działki budowlanej.

### Na terenach MN\*

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**  
z następującymi zasadami zagospodarowania:

- lokalizację zabudowy wolno stojącej,
- dopuszczenie lokalizacji: towarzyszącej zabudowy usługowej, terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, w tym rekreacji indywidualnej, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% działki budowlanej,
- w zasięgu nie większym niż 200 m od granic terenu istniejącej szkoły, dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie zespołów willi miejskich tj. budynków o powierzchni zabudowy jednego budynku nie większej niż 300 m<sup>2</sup> i o wysokości – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym przypadku powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% działki budowlanej,
- powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

### Na terenach MW

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,**  
z następującymi zasadami zagospodarowania:

- dopuszczenie lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, a także terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wyłącznie w strefie wskazanej na planszy kierunków,
- zakaz lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% działki budowlanej dla funkcji o kierunku podstawowym.

### Na terenach MU

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej**, z następującymi zasadami zagospodarowania:

- dopuszczenie lokalizacji: terenów zieleni, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wyłącznie w strefie wskazanej na planszy kierunków i o wysokości – do 4 kondygnacji nadziemnych,
- zakaz lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- wysokość zabudowy od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych, z uwzględnieniem ograniczeń związanych z wpisem do rejestru zabytków oraz z dopuszczeniem niższej zabudowy w przypadku oficyn.

### Na terenach U

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny zabudowy usługowej**, z następującymi zasadami zagospodarowania:

- dopuszczenie lokalizacji: terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie wydzielania w budynkach usługowych lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nie większej niż 25% powierzchni całkowitej danego budynku usługowego,
- na terenach między drogą krajową nr 5 oraz torami kolejowymi dopuszczenie zachowania planowanej w tym rejonie w planie miejscowym z 2013 r., zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązywać będą zasady zagospodarowania ustalone w studium dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- na obszarze centrum miasta, w granicach obszaru zdegradowanego, wskazanych na planszy kierunków, dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wyłącznie w strefach wskazanych na planszy kierunków,

- wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% działki budowlanej dla funkcji o kierunku podstawowym.

### Na terenie UT

**Ustala się kierunek podstawowy – teren zabudowy usługowej – turystycznej,** z następującymi zasadami zagospodarowania:

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowo wydzielonych działkach budowlanych nie mniejszych niż 1000 m<sup>2</sup>,
- dopuszczenie lokalizacji jako towarzyszącej funkcji: zabudowy usługowej, terenów zieleni, terenów sportu i rekreacji, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zachowanie zbiornika Zaborowo i wykorzystanie go na cele rekreacyjne,
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy usługowej i do 2 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej,
- powierzchnię biologicznie czynną dla funkcji usługowej nie mniejszą niż 30% działki budowlanej, a dla funkcji mieszkaniowej nie mniejszą niż 50% działki budowlanej.

### Na terenach US

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny sportu i rekreacji,** z następującymi zasadami zagospodarowania:

- dopuszczenie lokalizacji: usług towarzyszących, w tym w zakresie kultury, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii i handlu, terenów zieleni, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% działki budowlanej, a w przypadku stadionu nie mniejszą niż 10% działki budowlanej.

### Na terenach P

**Ustala się kierunek podstawowy – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej,** z następującymi zasadami zagospodarowania:

- dopuszczenie lokalizacji terenów zieleni, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- **dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,**

- dopuszczenie lokalizacji instalacji produkujących gaz z biomasy, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wyłącznie w strefie wskazanej na planszy kierunków,
- dopuszczenie wydzielania w budynkach usługowych lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nie większej niż 25% powierzchni całkowitej danego budynku usługowego,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wyłącznie w strefach wskazanych na planszy kierunków,
- zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
- wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki budowlanej.

### 3.3. Ograniczenia i bariery funkcjonalno-przestrzenne dla zabudowy

Barierami funkcjonalno-przestrzennymi w Lesznie są niewątpliwie najważniejsze trasy komunikacyjne. W celu złagodzenia ich negatywnego oddziaływania, na etapie sporządzania planu miejscowego należy dążyć do wytworzenia w poszczególnych zespołach urbanistycznych ograniczonych barierami komunikacyjnymi, kompleksowych układów przestrzenno-funkcjonalnych, pozwalających zapewnić realizację podstawowych potrzeb mieszkańców bez konieczności nadmiernej aktywności komunikacyjnej poza wykształcony układ, na obszarach bezpośrednio przyległych do uciążliwych ulic.

Ponadto przy trasach szybkiego ruchu na terenach przeznaczonych pod zabudowę, postuluje się w miarę możliwości, lokalizować strefy działalności usługowej nie wymagającej zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla których sąsiedztwo ulic o takim charakterze, nie powoduje dyskomfortu przestrzennego czy funkcjonalnego.

Znaczącą barierą przestrzenną widoczną w strukturze miejskiej Leszna są tory kolejowe. W celu zmniejszenia ich negatywnego oddziaływania, na etapie sporządzania planu miejscowego proponuje się zwiększenie liczby bezkolizyjnych przejść pieszych i przejazdów rowerowych przez tory, w szczególności w miejscach, gdzie jest to najbardziej pożądane i niezbędne. Analiza możliwości powstania takich powiązań oraz ewentualne wyznaczenie ich lokalizacji będzie następować na etapie sporządzania planu miejscowego.

Ograniczeniem w zagospodarowaniu terenów są lub mogą być obiekty i sieci infrastruktury technicznej, do których należą przede wszystkim:

- Główny Punkt Zasilania, stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne wysokich i średnich napięć,
- ujęcia wody i magistrale wodociągowe,



- kolektory sanitarne,
- stacje redukcyjne gazu oraz gazociągi wysokiego i średniego ciśnienia,
- obiekty radiokomunikacyjne.

Biorąc powyższe pod uwagę, na etapie sporządzania planu miejscowego, przy określaniu zasad zagospodarowania terenu w sąsiedztwie ww. obiektów należy uwzględnić strefy lub obszary ich oddziaływania określone w przepisach odrębnych.

Ponadto, niezależnie od podanych wyżej kryteriów wysokości zabudowy, lokalizacja obiektów budowlanych uwzględniać musi, obowiązujące na obszarze miasta Leszna ograniczenia w zagospodarowaniu i parametrach zabudowy wynikające z lokalizacji lotniska Strzyżewice k/Leszna. Należą do nich:

- nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej ww. lotniska, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotnisk (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm),
- ograniczenia wysokości urządzeń umieszczanych na obiekcie budowlanym, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie, zgodnie z § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia,
- w odległości 5 km od granic lotniska zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2013 r. poz. 810 z późn. zm.).

Ponadto wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej niż 50 m npt podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

#### **4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

##### **4.1. Kierunki oraz zasady ochrony ustawowych form ochrony przyrody**

W Lesznie istnieją 3 obiekty, w tym dwa grupowe, które uznane zostały za pomniki przyrody. Są to wyłącznie stare i okazałe drzewa. W stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy, wynikające z przepisów odrębnych, których celem jest ochrona i zachowanie ich trwałości.

Ponadto stanowiska gatunków roślin i zwierząt chronionych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, których występowanie stwierdzono na obszarze miasta, podlegają ochronie przewidzianej w obowiązujących przepisach.

#### **4.2. Zasady ochrony gruntów leśnych**

Wszystkie lasy i grunty leśne występujące na terenie miasta chronione są przepisami odrębnymi. Bezwzględnej ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne powinny podlegać grunty leśne wskazane jako lasy symbolem ZL na planszy kierunków, w tym przede wszystkim te, posiadające status lasów ochronnych. Zasady prowadzenia gospodarki w lasach ochronnych zawarte są w planach urządzenia lasów, z którymi muszą być zgodne pozostałe dokumenty planistyczne.

Zasadność pozostawienia pozostałych terenów lasów o mniejszej powierzchni, oznaczonych na planszy kierunków symbolem ZL\*, należy przeanalizować na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się ich przekształcenie w kierunku zieleni urządzonej.

Dla gruntów leśnych dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy lub rozbudowy, a w przypadkach uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej także budowę nowych obiektów związanych z tą gospodarką. Szczegółowe warunki zagospodarowania należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu.

W zakresie ochrony obszarów leśnych wykorzystywanych rekreacyjnie postuluje się działania zmierzające do sterowania ruchu rekreacyjnego na wyznaczone drogi leśne, szlaki turystyczne i rekreacyjne oraz do urządzania parkingów leśnych i tworzenia nowych szlaków turystycznych wraz z wyposażeniem w infrastrukturę sprzyjającą rekreacji i wypoczynkowi.

Na etapie sporządzania planu miejscowego postuluje się o oddzielanie terenów zabudowy od terenów leśnych poprzez np. wyznaczenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, dróg dojazdowych, rowerowych lub pieszych. Zaleca się również odpowiednie oddalenie linii zabudowy od granicy lasu.

#### **4.3. Zasady ochrony najważniejszych elementów zieleni miejskiej**

Najważniejsze obszarowe elementy krajobrazu zieleni miejskiej oznaczone zostały na planszy kierunków jako tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny ogrodów działkowych (ZD) oraz cmentarze (ZC). Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów zieleni z ograniczeniami dla zabudowy ustalono w rozdziale 3.2.2. Ponadto w granicach miasta występują również inne tereny zieleni urządzonej o mniejszej powierzchni, które ze względu

na skalę opracowania nie zostały ujęte na załącznikach graficznych. Zasadność ich zachowania należy przeanalizować na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na planszy kierunków wyznaczono również najistotniejsze, z punktu widzenia powiązań przestrzenno-krajobrazowych, aleje drzew, które, jeśli nie będą powodować kolizji z parametrami drogi oraz infrastrukturą techniczną, należy zachować, uzupełnić lub odtworzyć. Wyznaczone aleje stanowią główne szlaki piesze i rowerowe do obszaru centrum miasta. Inne istotne krajobrazowo aleje drzew, które podlegać powinny ochronie, ze względu na ujęcie ich w gminnej ewidencji zabytków występują wzdłuż: Alei Krasińskiego, ul. Lipowa, osiedla Wieniawa, osiedla Ogrody, ul. Ostroroga.

System ważnych ciągów zieleni Leszna uzupełniają również aleje na plantach, w ulicach: Słowackiego, Księcia Józefa Poniatowskiego i Kurpińskiego, które należy zachować i wyeksponować zagospodarowując tereny w ich sąsiedztwie.

#### **4.4. Zasady ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych**

##### ***4.3.1. Ochrona wód podziemnych***

Południowa część miasta położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno”. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” z 2013 r., przyjęto koncepcję ochronną polegającą na wyznaczeniu obszaru ochronnego, w ramach którego wskazano dwa podobszary ochronne.

Ze względu na brak rozporządzenia Dyrektora RZGW we Wrocławiu, ustalającego strefę ochronną dla GZWP nr 307, a zatem brak formalno-prawnych ograniczeń dotyczących gospodarowania na terenach położonych w granicach zbiornika, ochrona wód podziemnych zbiornika „Sandr Leszno” jest niewystarczająca. Biorąc pod uwagę postępującą urbanizację tej części miasta i fakt, że nowe zagospodarowanie mogłoby wpłynąć na ilość i jakość wód zbiornika, a tym samym na ujęcia wód, które czerpią wody z tego poziomu użytkowego, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić szczególne wymogi ochrony wód podziemnych GZWP nr 307.

Do czasu ustalenia strefy ochronnej wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu dla GZWP nr 307, wskazano obecnie obowiązujące przepisy prawa, na mocy których na obszarze ochronnym ww. zbiornika wód podziemnych obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu:

- nakaz wyposażenia stacji i baz paliw płynnych w instalacje i urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem produktów naftowych do gruntu, wód powierzchniowych i gruntowych,
- zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych,
- nakaz stosowania urządzeń ochronnych wód podziemnych przy projektowaniu i wykonywaniu dróg,
- nakaz uzgadniania z właściwym Dyrektorem RZGW miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagospodarowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

Ponadto dla poprawy jakości wód podziemnych oraz zapewnienia odtwarzalności ich zasobów należy podjąć działania polegające przede wszystkim na:

- dążeniu do konsekwentnego uzbrajania terenów wskazanych pod zabudowę w kanalizację sanitarną, ograniczanie zabudowy terenów, na których wprowadzenie kanalizacji sanitarnej jest oddalone w czasie lub utrudnione, dopuszczaniu zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe tylko jako rozwiązania tymczasowego – do czasu budowy kanalizacji sanitarnej,
- ochronie wód przed zanieczyszczeniami azotanami i fosforanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych poprzez stosowanie „kodeksu dobrej praktyki rolniczej”,
- ograniczeniu wykorzystania wód podziemnych do celów innych niż zaopatrzenie ludności w wodę pitną oraz stosowanie do celów technologicznych w przemyśle spożywczym i farmaceutycznym,
- zatrzymaniu jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w zlewni, a tym samym znaczącym ograniczeniu ilości ścieków deszczowych i roztopowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej lub cieków, poprzez stosowanie układów zapewniających infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi oraz zachowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej.

#### **4.3.2. Ograniczenia wynikające ze stref ochronnych ujęć wody**

Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu na terenie miasta Leszna generują strefy ochronne ustanowione dla ujęcia Zaborowo oraz dla ujęcia Karczma Borowa, a w szczególności tereny ich ochrony pośredniej, których granice oznaczono na planszy uwarunkowań i planszy kierunków.

Strefa ochrony pośredniej dla ujęcia Karczma Borowa obejmuje w granicach miasta obszar o powierzchni 46 ha, zlokalizowany we wschodniej części Leszna, przy granicy

z gminą Osieczna. Strefa ta ustanowiona została w rozporządzeniu Regionalnego Dyrektora RZGW we Wrocławiu nr 08/2006 z dnia 28 sierpnia 2006 r. Na terenie strefy pośredniej zabrania się:

- lokalizacji nowych ujęć wody (nie dotyczy rozbudowy przedmiotowego ujęcia),
- wydobywania kopalin,
- wprowadzania ścieków do wód lud do ziemi,
- lokalizacji cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierząt,
- lokalizacji składowisk odpadów komunalnych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- stosowania środków ochrony roślin, poza dopuszczalnymi,
- przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
- lokalizacji magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu,
- mycia pojazdów mechanicznych, poza wydzielonymi myjniami spełniających wymagania przepisów ochrony środowiska,
- budowy dróg krajowych i wojewódzkich oraz torów kolejowych.

Strefa ochrony pośredniej dla ujęcia Zaborowo obejmuje obszar o powierzchni 365 ha, zlokalizowany w południowo-wschodniej części miasta. Decyzje o ustanowieniu tej strefy zawierały kolejne rozporządzenia Regionalnego Dyrektora RZGW we Wrocławiu z 28 sierpnia 2006 r. (nr 07/2006), z dnia 19 września 2007 r. (nr 09/2007), z dnia 8 kwietnia 2011 r. (nr 3/2011) i z dnia 19 czerwca 2012 r. (2/2012). Na terenie strefy pośredniej ww. ujęcia zabrania się tego samego, co wymienione zostało powyżej dla strefy ochrony pośredniej ujęcia Karczma Borowa (poza dopuszczeniem budowy torów kolejowych) oraz dodatkowo:

- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radio-lokacyjnych,
- budowy parkingów o powierzchni większej niż 0,1 ha bez jednoczesnej budowy kanalizacji deszczowej, włączonej w miejski system kanalizacji,
- lokalizacji ferm chowu i hodowli zwierząt.

Dla zlokalizowanych w granicach Leszna indywidualnych ujęć wód podziemnych, dokumentacje geologiczne zgromadzone są w zasobach powiatowego archiwum

geologicznego. Organem zatwierdzającym większość dokumentacji geologicznych dla ujęć był Starosta Leszczyński. Dla części z tych ujęć wyznaczono tereny ochrony bezpośredniej, które nie zostały wrysowane na rysunku Studium, ze względu na skalę opracowania.

Podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ujęć wody, należy uwzględnić ww. strefy ochronne. Sposób użytkowania i zagospodarowania tych terenów musi być zgodny z przepisami odrębnymi.

#### **4.3.3. Ochrona i zagospodarowanie wód powierzchniowych**

Jedynym większym, ogólnodostępnym zbiornikiem wodnym w granicach administracyjnych miasta jest zbiornik Zaborowo. Biorąc to pod uwagę, wokół zbiornika Zaborowo Studium ustala rozwój przestrzenny w kierunku usług turystycznych (teren UT). Docelowo teren ten powinien zostać zagospodarowany i urządzony, tak aby stał się miejscem wypoczynku oraz terenem rekreacji dla mieszkańców miasta.

Jak już stwierdzono wcześniej, system wód powierzchniowych Leszna stanowi wyłącznie sieć rowów melioracyjnych, która służy do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu miasta. Mając zatem na względzie funkcje rowów jako odbiorników ścieków deszczowych, podczas sporządzania planów miejscowych należy kierować się wskazaniem zawartymi w „Programie zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”.

Ponadto z uwagi na fakt, że Rów Henrykowski, Rów Strzyżewicki oraz Rowy nr I, II i III zaliczone zostały do śródlądowych wód powierzchniowych, istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, planując zagospodarowanie wokół ww. cieków należy uwzględnić zachowanie odpowiedniego dostępu do nich oraz pozostałe ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych.

Dodatkowo w planach miejscowych należy dążyć do ochrony obrzeży zbiornika i cieków wodnych przed groźbami i zabudową poprzez pozostawianie pasa terenu – bufora zieleni jako filtra biologicznego oraz dla przeprowadzenia robót konserwacyjnych.

## **5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **5.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Studium w pełni uwzględnia dziedzictwo kulturowe miasta Leszna, w którego skład wchodzi zasób zabytków o dużych wartościach historycznych wpisany do rejestru zabytków. Zakłada się ochronę następujących układów urbanistyczno-architektonicznych:

- 1) Założenie urbanistyczne miasta Leszna (nr rej. 975/A z dnia 20.08.1985 r.);
- 2) Zespół dworsko-folwarczny w Antoninach (nr rej. 1001/A z dnia 12.05.1986 r.);
- 3) Zespół kościoła ewangelickiego w Zaborowie (nr rej. 1485/A z dnia 21.01.1994 r.);
- 4) Zespół dworsko-folwarczny w Strzyżewicach wraz z parkiem (nr rej. 1261/A z dnia 29.06.1991 r.).

Wymienione powyżej obszary objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, zaznaczone zostały na planszy kierunków. Ostateczny przebieg granic obszarów wpisanych do rejestru zabytków wynikać będzie z ich uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków na etapie sporządzania planu miejscowego.

W ramach ochrony podstawowych wartości kulturowych miasta Leszna, jakimi są historyczne układy urbanistyczno-architektoniczne, na etapie sporządzania planu miejscowego, należy szczególnie zadbać o:

- zachowanie historycznie ukształtowanych układów przestrzennych oraz otoczenia historycznych budowli i zespołów zabytkowych,
- wydobycie elementów krystalizujących przestrzeń, walorów dawnego zagospodarowania, elementów symbolicznych,
- przebudowę lub wymianę zdekapitalizowanej lub dysharmonizującej zabudowy, przy jednoczesnym obowiązku uwzględnienia w trakcie modernizacji kontekstu historyczno-przestrzennego,
- ochronę formy architektonicznej i gabarytów zabudowy,
- ochronę panoram i dalekich otwarć widokowych z różnych części i punktów miasta na zabytkowe układy urbanistyczno-architektoniczne,
- utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni parkowej i zadrzewień ulic.

Poza ww. obszarami wpisanymi do rejestru zabytków, w mieście zlokalizowanych jest jeszcze ponad 130 zabytków nieruchomych, objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Ze względu na skalę Studium i jego czytelność, nie zostały one oznaczone na załącznikach graficznych do Studium. Wszystkie obiekty zabytkowe wraz z numerem i datą wpisu do rejestru publikowane są na stronie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu ([www.poznan.wuoz.gov.pl](http://www.poznan.wuoz.gov.pl)). Ponadto obiekty te zaznaczone są na elektronicznej mapie publikowanej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa ([www.geoportal.nid.pl/nid](http://www.geoportal.nid.pl/nid)).

Ochroną krajobrazu objęty został ponadto obszar położony w promieniu 1 km od granicy zespołu urbanistycznego miasta Leszna objętego ochroną, a także oś widokowa szosy Rydzyna – Leszno, której dominantą jest wieża kościoła p.w. Św. Jana.

Wszystkie ww. obszary i obiekty wskazane są do dalszego utrzymania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz do objęcia ochroną konserwatorską. Szczegółowe warunki tej ochrony określone zostały w przepisach odrębnych.

## **5.2. Obszary i obiekty cenne kulturowo chronione planami miejscowymi**

Ochrona zabytków realizowana jest również w formie obszarów i obiektów chronionych planem miejscowym. Zasady i parametry zabudowy oraz zagospodarowania dla większości obszarów i obiektów podlegających ochronie zapisane zostały w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to przede wszystkim obiektów o wysokich wartościach kulturowych bądź architektonicznych, znaczących dla kształtowania tożsamości miasta, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Gminna ewidencja zabytków podlega ciągłej nowelizacji i uzupełnieniom. Dokładny wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków stanowi załącznik do „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Leszna”, stąd w tekście studium nie wymieniano obiektów w niej ujętych oraz nie oznaczono ich na załącznikach graficznych do studium.

W trakcie sporządzania nowych planów miejscowych lub ich zmian należy weryfikować i uzupełniać zapisy dotyczące obiektów o wartościach historycznych, stosownie do oceny ich wartości kulturowych, architektonicznych bądź krajobrazowych, stanu ich zachowania oraz stopnia zdegradowania, uwzględniając ustalenia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Leszna”, który zawierać powinien aktualny wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Przedmiotem ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i wskazanych do ochrony w planach miejscowych powinny być przede wszystkim:

- historyczne bryły i elewacje,
- zewnętrzne detale architektoniczne,
- kształty otworów okiennych i drzwiowych.

Należy uwzględnić również możliwości rewaloryzacji zdewastowanych obiektów budowlanych cennych kulturowo.

## **5.3. Strefy ochrony stanowisk archeologicznych**

Studium adaptuje strefy ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uzupełniając je o obiekty położone poza obszarem obowiązujących planów miejscowych.



Biorąc powyższe pod uwagę, na terenach położonych poza granicami miasta historycznego, w Studium na planszy uwarunkowań wyznacza się strefy „W” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Ochrona ww. stref polega na prowadzeniu inwentaryzacyjnych badań archeologicznych, w przypadku podejmowania w nich prac ziemnych. Dla ww. stref ustala się:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków.

Ponadto strefą ochrony stanowisk archeologicznych obejmuje się całe założenie urbanistyczne miasta Leszna, wpisane do rejestru zabytków pod numerem rej. 975/A z dnia 20.08.1985 r. W strefie tej ochronie podlegają nawarstwienia osadnicze i kulturowe miasta.

Ze względu na charakter dokumentu, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ww. strefy ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nie stanowią z mocy studium obowiązującej formy ochrony, a są jedynie adaptacją zapisów istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich uzupełnieniem. Dopuszcza się zatem dokonywanie korekt przebiegu ich granic w projektach miejscowych planów i ich zmian w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

System transportowy stanowi bazę rozwoju gospodarczego miasta, jego prawidłowy kształt jest gwarantem stworzenia miasta przyjaznego mieszkańcom, inwestorom i turystom. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych oraz rozwój obszarów zabudowy wymagają zdefiniowania zrównoważonego systemu transportu opierającego się na integracji podsystemów: komunikacji samochodowej, pieszej i rowerowej oraz transportu zbiorowego. Bez rozwoju i optymalizacji infrastruktury transportowej nie będzie możliwy rozwój miasta.

Zawarte w niniejszym rozdziale zapisy Studium odnoszą się do kształtowania systemu komunikacyjnego oraz elementów zaplecza transportowego obszarów wyznaczanych pod zabudowę.

### **6.1. Transport drogowy**

W Studium wyznacza się przebiegi dróg należących do podstawowego układu komunikacyjnego Leszna. Zaliczać się do niego będą: ulica ekspresowa, ulice główne ruchu

przyspieszonego, ulice główne oraz ulice zbiorcze i wybrane ulice lokalne. Docelowy układ drogowy w mieście stanowić będą:

- 1) Fragment drogi ekspresowej S5, zlokalizowanej w południowej części miasta, stanowiącej jego obwodnicę wraz z 5 węzłami drogowymi położonymi poza granicami Leszna. Sieć drogowa na terenie miasta jest połączona z obwodnicą poprzez:
  - ul. Poznańską – wylot w kierunku "węzła Lipno" (DK S5);
  - ul. Wilkowską oraz ul. Świąteczowską – wyloty w kierunku "węzła Świąteczowa" (DK S5);
  - ul. Szybowników (DK nr 12) – wylot w kierunku węzła Leszno (DK S5);
  - projektowane drogowe obejście ul. 1 Maja w Zaborowie – wylot w kierunku "węzła Leszno Południe" (DK S5);
  - Aleje Konstytucji 3 Maja – wylot w kierunku węzła Dąbcze i dalej w kierunku „węzła Leszno Południe” (DK S5).
- 2) Drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP) oraz klasy głównej (G): ul. gen. Chłapowskiego, ul. gen. Grota-Roweckiego, Aleje Jana Pawła II, ul. Estkowskiego, ul. Kąkolewska, Aleje Konstytucji 3 Maja, ul. Okrężna, ul. Osiecka, ul. Marszałka Piłsudskiego, ul. Poznańska, ul. Ruszczyńskiego, ul. Szybowników, ul. Świąteczowska, ul. Unii Europejskiej, ul. Wilkowska, ul. Wolińska oraz odcinki projektowane zgodnie z planszą kierunków.  
Wymienione ulice to szkielet istniejących dróg krajowych i wojewódzkich uzupełniony o domknięcie północne (ul. Wilkowska) i zachodnie (ul. gen. Chłapowskiego) oraz ciąg ulic doprowadzających ruch do Specjalnej Strefy Ekonomicznej "IDEA" oraz obszarów Zaborowa i Międzytorza (ul. Okrężna, ul. Ruszczyńskiego oraz planowane obejście ul. 1 Maja).
- 3) Drogi klasy zbiorczej (Z) oraz wybrane drogi klasy lokalnej (L): ul. 1 Maja, ul. 17 Stycznia, ul. 55. Pułku Piechoty, ul. Antonińska, ul. Bolesława Chrobrego, ul. gen. Dąbrowskiego, ul. Dekana, ul. Dożynkowa, ul. Dworcowa, ul. Estkowskiego, ul. Fabryczna, ul. Geodetów, ul. Górowska, ul. Gronowska, ul. Grottgera, ul. Grunwaldzka, ul. Grzybowa, ul. Juranda, ul. Kąkolewska, ul. Kasprowiczka, ul. Kiepury, ul. Kilińskiego, ul. Kochanowskiego, ul. ks. Korcza, ul. Kosmonautów, ul. gen. Kustronia, ul. Leśna, ul. Lipowa, ul. Lubuska, ul. Łanowa, ul. Łowiecka, ul. Łużycka, ul. Malczewskiego, ul. Mickiewicza,

ul. Myśliwska, ul. Niepodległości, ul. Norwida, ul. Obrońców Lwowa, ul. Opalińskich, ul. Okrzei, ul. Plac Obrońców Warszawy, ul. Polna, ul. ks. Popiełuszki, ul. Portugalska, ul. Prochownia, ul. Prusa, ul. Raławicka, ul. Raczyńskiego, ul. Rzemieślnicza, ul. Szczepanowskiego, ul. Spółdzielcza, ul. Starozamkowa, ul. Strzelecka, ul. Stwosza, ul. Szpitalna, ul. Świętego Franciszka z Asyżu, ul. Święciechowska, ul. Reja, ul. Rejtana, ul. Styki, ul. Sygietyńskiego, ul. Tama Kolejowa, ul. Towarowa, ul. Wilkońskiego, ul. Wilkowicka, ul. Władysława Jagiełły, ul. Zacisze oraz projektowane odcinki zgodnie z planszą kierunków.

Ww. ulice będą odgrywać zasadniczą rolę w zbieraniu i rozprowadzaniu ruchu samochodowego w ramach poszczególnych jednostek zabudowy, są też dedykowane do prowadzenia transportu zbiorowego.

Przewiduje się, że pozostałe, niewymienione wyżej i nieoznaczone na załącznikach graficznych, drogi gminne i powiatowe w granicach miasta tworzyć będą ulice układu obsługującego (klasy lokalnej lub dojazdowej). Ulic tych nie definiuje się w niniejszym Studium.

Budowa obwodnicy miejskiej w ciągu drogi krajowej S5 będzie mieć wpływ na zmiany w kategoriach dróg przebiegających przez miasto. Aktualna droga krajowa nr 5 (w ciągu ulic: Poznańska, Marszałka Piłsudskiego, Aleje Konstytucji 3 Maja) stanie się drogą innej kategorii. Wskazana na rysunku kierunków korekta przebiegu drogi krajowej nr 12 w rejonie wschodniej granicy miasta Leszna (obecnie w ciągu ulic: Kąkolewska, Estkowskiego, Aleje Jana Pawła II, Szybowników) może w docelowym układzie być poddana szerszej rewizji, z dopuszczeniem całkowitego wyprowadzenia tego połączenia z granic miasta Leszna włącznie. Z tego względu może zaistnieć potrzeba zmiany klas technicznych niektórych dróg, co niniejsze Studium dopuszcza, pod warunkiem, że będzie to zgodne z uwarunkowaniami formalno-prawnymi lokalizacji dróg krajowych i wojewódzkich.

W odniesieniu do wyróżnionego na rysunku kierunków układu drogowego planowanego na granicy obszaru Centrum i terenów kolejowych, przewiduje się, że ostateczny przebieg określonych dróg oraz tras pieszych i rowerowych może ulec zmianie, z uwagi na zachowanie obecnego programu funkcjonalnego w granicach terenów komunikacji kolejowej oraz planowane w tym obszarze działania rewitalizacyjne.

Pod warunkiem zapewnienia odpowiednich powiązań i minimalnych parametrów, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się korekty przebiegu pozostałych tras komunikacyjnych oraz wyznaczanie nowych odcinków, nie przewidzianych

w Studium, a także zmianę klasy technicznej dróg, przy zachowaniu spójności w hierarchii sieci. Dopuszcza się etapowanie rozwoju infrastruktury drogowej, nawiązując do istniejącego systemu wskazanego w uwarunkowaniach. Na terenach ZO, ZD i P pomiędzy ulicami Wolińską i Szybowników dopuszcza się trasowanie nowej drogi zbiorczej (przedłużenie ul. Dożynkowej) dla uruchomienia przyległych terenów inwestycyjnych i zwiększenia dostępu mieszkańców północnej części Zatorza do drogi krajowej nr 12 (ul. Szybowników).

Na obszarach wydzielonych przez sieć dróg układu podstawowego, w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w szczególności w obszarze centrum należy dążyć do tworzenia stref ruchu uspokojonego typu: „strefa 30 km/h” lub strefa ruchu pieszego.

## **6.2. Trasy dla pieszych i rowerzystów**

Bazując na istniejącej infrastrukturze, na planszy kierunków określono przebiegi głównych tras komunikacji pieszej i rowerowej, które należy traktować jako wskazanie kierunkowe.

W miejscach kolizji z linią kolejową E-59, dla wygody ruchu pieszego i rowerowego, wyznaczono lokalizację drogowych obiektów inżynierskich (kładek lub tuneli), które mają podnieść konkurencyjność relacji pieszych i rowerowych w stosunku do komunikacji samochodowej. Na etapie sporządzania planów miejscowych dopuszcza się korekty ich przebiegu, z uwzględnieniem szczegółowej analizy ograniczeń i predyspozycji obszarów.

Określone trasy rowerowe nie zawsze oznaczają wydzielone drogi rowerowe. Ruch rowerowy może być prowadzony na jezdniach poprzez wyznaczenie pasów dla rowerów np. przez malowanie, wprowadzenie kontrapasów lub wydzielonymi ścieżkami rowerowymi, duktami leśnymi, alejkami parkowymi itp. System tras rowerowych winien wykazywać się cechami: spójności, bezpośredniości, atrakcyjności oraz bezpieczeństwem i wygodą użytkowania. Z dróg układu obsługującego, w przypadku zastosowania form uspokojenia ruchu, rowerzyści mogą korzystać na zasadach ogólnych.

## **6.3. Transport kolejowy**

Istniejący w mieście układ linii kolejowych uznaje się za docelowy. Ograniczona zostaje szerokość terenów kolejowych na odcinku śródmiejskim. Dopuszcza się lokalizację nowych przejazdów lub przejść przez tereny kolejowe, przy czym przyjmuje się, że nowe przejścia i przejazdy na przecięciu z linią E-59 nie powinny być organizowane w jednym poziomie z koleją. Na planszy kierunków wskazano wymagane lokalizacje drogowych obiektów inżynierskich służących pieszym lub rowerzystom (kładek lub tuneli).

Tereny PKP wymagają dużych przekształceń, ze względu na przemieszanie funkcji (mieszkaniowej, składowej i produkcyjnej). Szczególnie okolice dworca wymagają uporządkowania, z uwagi na substandardową zabudowę i brak funkcji miejskich.

Ponadto przyjmuje się, że bocznice kolejowe, jako koleje użytku niepublicznego, są integralnie związane z obsługiwanymi terenami przemysłowo-usługowymi i nie wydziela się dla nich odrębnych terenów. Należą do zakładów przemysłowych lub innych organizacji gospodarczych i służą wyłącznie do przewozów ładunków własnych tych instytucji, a uzasadnienie ich budowy, utrzymania lub ewentualnej likwidacji wynikać winno z określonych potrzeb inwestora.

#### **6.4. Transport zbiorowy**

Zagospodarowanie terenu Dworca PKP i PKS winno uwzględniać wykształcanie zintegrowanego węzła przesiadkowego, przystosowanego także do obsługi miejskiego transportu autobusowego.

Linie komunikacji autobusowej należy prowadzić ulicami układu podstawowego, z dopuszczeniem prowadzenia linii autobusowych ulicami lokalnymi. Na odcinkach dróg, na których nakłada się na siebie kilka linii autobusowych, dopuszcza się wydzielenie pasów lub specjalnych jezdni autobusowych. Nie wyklucza się wydzielania pasów autobusowych dla prowadzenia dwukierunkowej komunikacji autobusowej w ulicach jednokierunkowych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na końcowych odcinkach tras należy przewidywać wyznaczenie terenów pod pętle lub inny układ jezdni do zawracania autobusów.

#### **6.5. Parkingi i parkowanie pojazdów**

Miejsca postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów.

W tabeli nr 18 podano bazowe wartości wskaźników parkingowych dla nowej zabudowy. Zakłada się uszczegółowienie lub zmianę określonych poniżej wskaźników na poziomie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w oparciu o dokumenty standaryzujące wymogi parkingowe dla inwestycji budowlanych na terenie miasta Leszna.

Zakłada się rozwój zaplecza parkingowego towarzyszącego zabudowie, w tym garaży wielostanowiskowych o charakterze ogólnodostępnym. Wraz z rozwojem programu

parkingów ogólnodostępnych należy dążyć do ograniczenia parkowania przyulicznego, na rzecz poprawy warunków ruchu pieszego i rowerowego.

Tabela 18. Proponowane bazowe wartości wskaźników parkingowych dla nowej zabudowy.

Lp.	Rodzaj zabudowy	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych
1	Mieszkaniowa wielorodzinna	1 mieszkanie	1
2	Mieszkaniowa jednorodzinna	1 dom	1-2
3	Obiekty i lokale usługowe	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
4	Obiekty usługowe publiczne i oświaty	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
5	Obiekty handlowe	20 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1
6	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1
7	Obiekty gastronomiczne	8 miejsc	1
8	Obiekty sakralne	200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
9	Obiekty produkcyjne, składy i magazynów	10 zatrudnionych	2

W rejonie zintegrowanego węzła przesiadkowego przy Dworcu PKP należy uwzględnić lokalizację parkingów typu P&R. Nie wyklucza się organizacji parkingów P&R przy drogach układu podstawowego, w miejscach charakteryzujących się łatwym dostępem do przystanków autobusowych z wysoką częstotliwością połączeń w transporcie autobusowym.

Przyjmuje się, że parkowanie stałe samochodów ciężarowych i autobusów odbywać się będzie na terenach baz transportowych i na działkach, na których znajdują się obiekty generujące ruch takich pojazdów oraz w innych wyznaczonych do tego celu miejscach.

## 6.6. Transport lotniczy

Studium ustala zachowanie istniejącej funkcji cywilno-sportowego lotniska Leszno Strzyżewice. Dopuszcza się jego przebudowę i rozbudowę, w tym przystosowanie do funkcji logistycznych oraz ratownictwa.

Ponadto na terenie lotniska dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, nie kolidujących z jego funkcjonowaniem.

## **7. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

### **7.1. Zaopatrzenie w wodę**

Leszno pobiera wodę z 3 komunalnych ujęć wód podziemnych: ujęcia Zaborowo przy ul. 1 Maja 15 oraz ujęć Przybyszewo-Strzyżewice i Karczma Borowa, zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta. Łącznie ujęcia wykorzystywane są jedynie w 42% swojej wydajności. Zaspokajają one całkowicie zapotrzebowanie ludności i przemysłu na wodę obecnie i na najbliższe lata, przewidując wzrost gospodarczy miasta. Przewiduje się zatem zachowanie istniejących ujęć wody.

W strefach ochrony pośredniej dla ujęć Zaborowo i Karczma Borowa, wyznaczonych na planszy kierunków, utrzymuje się ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, wymienione szczegółowo w rozdziale 4.3.2, wynikające z odpowiednich rozporządzeń Regionalnego Dyrektora RZGW we Wrocławiu.

Stan sieci wodociągowej uznaje się za dobry, a jej dostępność jest niemal 100-procentowa. Adaptuje się zatem istniejący system wodociągowy.

Należy kontynuować modernizację sieci wodociągowej oraz rozbudowywać sieć, uzbrajając, przed realizacją inwestycji, niezabudowane dotąd, wskazane w Studium tereny pod zabudowę.

Na obszarach, na których budowa sieci wodociągowej okaże się nieuzasadniona ekonomicznie, dopuszcza się lokalizację i korzystanie z indywidualnych ujęć wody.

### **7.2. Odprowadzanie ścieków**

Oczyszczalnia odbierająca ścieki z terenu Leszna znajduje się poza jego granicami administracyjnymi – w miejscowości Henrykowo w gminie Świąciechowa. Oczyszczalnia posiada 35% rezerwę technologiczną, która może zostać wykorzystana na potrzeby rozwoju miasta. Nie przewiduje się budowy oczyszczalni ścieków na terenie miasta.

Stan sieci kanalizacyjnej uznaje się za dobry, a jej dostępność jest niemal 100-procentowa, nie licząc terenów jeszcze niezabudowanych, a przewidzianych w planach miejscowych do zabudowy. Adaptuje się zatem istniejące kolektory, kanały i rurociągi tłoczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Należy kontynuować modernizację sieci kanalizacyjnej oraz rozbudowywać sieć, uzbrajając, przed realizacją inwestycji, niezabudowane dotąd, wskazane w Studium tereny pod zabudowę.

Na obszarach, na których budowa sieci kanalizacyjnej okaże się nieuzasadniona ekonomicznie, dopuszcza się lokalizację indywidualnych oczyszczalni ścieków, a w uzasadnionych przypadkach, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Ponadto do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na wszystkich terenach pod zabudowę oraz terenach z ograniczeniami pod zabudowę.

Kolejną grupę ścieków stanowią wody opadowe i roztopowe. Adaptuje się istniejącą sieć kanalizacji deszczowej. Należy kontynuować jej modernizację oraz rozbudowywać sieć. Gospodarkę ww. wodami na terenie miasta należy prowadzić w oparciu o aktualny „Program zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”.

Za najważniejsze kierunki w zakresie kanalizacji deszczowej uznaje się uzbrojenie terenów w południowo-wschodniej części miasta, w rejonie Strefy Inwestycyjnej I.D.E.A. Ponadto, przed realizacją inwestycji, należy doprowadzić sieci kanalizacji deszczowej do pozostałych, niezabudowane dotąd, wskazanych w Studium terenów pod zabudowę.

### **7.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Zakłada się, że zasilające miasto istniejące stacje transformatorowe 110/15 kV tj. GPZ Leszno-Gronowo i GPZ Leszno Wschód wraz z układem sieci elektroenergetycznej o napięciu 110 kV zapewni niezbędną rezerwę mocy dla wzrostu zapotrzebowania na energię. Docelowo dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych, w tym na wielotorowe lub wielonapięciowe.

Ustala się strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

Istniejącą sieć napowietrzną średniego i niskiego napięcia, szczególnie tę kolidującą z istniejącą i planowaną zabudową, należy systematycznie wymieniać na kablową.

Na terenach mieszkaniowych lub wskazanych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

Lokalizację sieci elektroenergetycznej wskazanej na planszy kierunków, z uwagi na skalę Studium traktować należy jako orientacyjne. Uściślenie jej lokalizacji winno nastąpić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



#### 7.4. Odnawialne źródła energii

Jednym z kierunków polityki energetycznej i ekologicznej państwa, jest ciągle zmniejszanie zużycia energii pierwotnej dla celów komunalnych i mieszkaniowych oraz zastępowanie jej energią odpadową i odnawialną.

Biorąc powyższe pod uwagę, w Studium wyznaczono kilka potencjalnych obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, przy czym, z wyjątkiem jednego terenu, ogranicza się rodzaj urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii tylko i wyłącznie do instalacji fotowoltaicznych. Jedynie na terenie w rejonie ul. Wilkowickiej, ul. Spółdzielczej i torów kolejowych dopuszczone zostały dodatkowo instalacje produkujące gaz z biomasy.

Na planszy kierunków wskazano je jako strefy, w których dopuszczona jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW oraz jako strefa, w której dopuszczona jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych lub produkujących gaz z biomasy, w tym o mocy przekraczającej 100 kW. W sumie łączna powierzchnia ww. stref wynosi około 462 ha.

Ww. obszary, na których dopuszczono lokalizację instalacji o mocy przekraczającej 100 kW, stanowią jednocześnie ich maksymalne strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Szczegółowe ustalenia dotyczące stref ochronnych, ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w tych strefach, w zależności od ilości i mocy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, należy ustalić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie wyklucza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, dopuszczenia realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, poza strefami, w których dopuszczona jest lokalizacja instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, wskazanymi w Studium.

W Studium przewiduje się również zwiększenie wykorzystania energii promieniowania słonecznego do potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody – dla budownictwa mieszkalnego, użyteczności publicznej itp., z dopuszczeniem kierowania nadwyżek do sieci elektroenergetycznej.

#### 7.5. Zaopatrzenie w paliwa gazowe

Do 2023 r. nie zakłada się rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na obszarze miasta Leszna.

Istniejąca sieć gazownicza ze zmodernizowanymi stacjami redukcyjnymi zaopatruje prawie całe miasto w gaz i posiada rezerwy technologiczne pozwalające na uzbrojenie obszarów rezerwowych pod nowe inwestycje. Adaptuje się zatem istniejący system.

Jednocześnie należy kontynuować modernizację sieci gazowej oraz rozbudowywać ją, uzbrajając nowe tereny pod inwestycje przewidziane w Studium.

Ponadto należy dążyć do poszerzania kręgu odbiorców gazu na cele ogrzewania indywidualnego, wypierając nieekologiczne źródła ciepła oparte o spalanie paliw stałych.

Podczas realizacji inwestycji na terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie gazociągów oraz w sąsiedztwie stacji redukcyjno-pomiarowych należy wziąć pod uwagę ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu tych terenów, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących sieci gazowych, w tym w szczególności strefy kontrolowane.

Lokalizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia wskazaną na planszy kierunków, z uwagi na skalę Studium traktować należy jako orientacyjną. Uściślenie jej lokalizacji winno nastąpić na etapie sporządzania planów miejscowych.

#### **7.6. Zaopatrzenie w ciepło**

Adaptuje się istniejący system ciepłowniczy, złożony z ciepłowni i elektrociepłowni węglowej „Zatorze” oraz kilkunastu kotłowni gazowych.

Istniejąca sieć ciepłownicza posiada spore rezerwy technologiczne. Ekonomiczna możliwość podłączenia nowej zabudowy istnieje w przypadku zabudowy wielorodzinnej (powyżej dwóch kondygnacji) lub kompleksowego przyłączenia osiedli zabudowy jednorodzinnej. Nie przewiduje się lokalizacji nowych kotłowni na paliwa stałe.

W celu ochrony środowiska, w szczególności redukcji zanieczyszczeń powietrza, zaleca się wykorzystanie ciepła w oparciu o kotłownie zasilane paliwami gazowymi.

Ponadto na terenie Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., przy ul. Spółdzielczej 12 dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych **oraz produkujących gaz z biomasy** o mocy przekraczającej 100 kW, dla których ustala się maksymalną strefę ochronną pokrywającą się z granicami strefy, wyznaczonej na planszy kierunków.

#### **7.7. Gospodarka odpadami**

System gospodarki odpadami komunalnymi na terenie miasta Leszna funkcjonuje prawidłowo. Niesegregowane odpady komunalne zagospodarowane zostają głównie w regionalnej instalacji mechaniczno-biologicznej w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów w Trzebani (gmina Osieczna). Instalacje przewidziane do obsługi zastępczej zlokalizowane są

w Henrykowie (gmina Świąciechowa) – sortownia odpadów oraz kompostownie w Goli (gmina Gostyń), w Rawiczu (gmina Rawicz), w Trzebani (gmina Osieczna) i w Koszanowie (gmina Śmigiel).

Moce przerobowe ww. regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych są obecnie wystarczające.

## **8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Najistotniejsze z punktu widzenia funkcjonowania miasta inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym to:

- tereny drogowe, w szczególności drogi klasy głównej, zbiorczej i lokalnej oraz zintegrowany węzeł przesiadkowy;
- tereny i obiekty infrastruktury technicznej, w tym: magistrale wodociągowe, kolektory sanitarne, ogólnospławne i deszczowe, ujęcie wód podziemnych,

których rozmieszczenie, w większości, wskazano na planszy kierunków i szczegółowo opisano w rozdziałach 6.1., 6.2. oraz w rozdziale 7.

Ponadto na obszarze miasta ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na części terenów z ograniczeniami dla zabudowy, do których należą:

- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZC – cmentarze.

Ważnymi obiektami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są również: szkoły podstawowe, gimnazja i szkoły ponadgimnazjalne, domy opieki społecznej, szpitale i przyszpitalne ładowiska dla śmigłowców, obiekty straży pożarnej, obiekty policji, samorządowe obiekty działalności kulturalnej, publiczne obiekty sportowe, itp., które rozmieszczone są w różnych częściach miasta Leszna.

W niezbędnym wymiarze, głównie w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w ramach wszystkich terenów wyznaczonych w niniejszym Studium.

Omawiane inwestycje, ze względu na swoje lokalne znaczenie, są obecnie trudne do przewidzenia, stąd ich szczegółowa lokalizacja dokonywana będzie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

W Studium uwzględnia się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z **Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.:**

- drogę krajową nr 12,
- drogi wojewódzkie nr 323 i 309,
- linie kolejowe nr 14, 271 i 359,
- lotnisko Leszno-Strzyżewice,
- transeuropejską sieć transportową TEN-T – korytarz Bałtyk – Adriatyk,
- linie elektroenergetyczne 110 kV.

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej zostało wskazane na planszy kierunków oraz szczegółowo opisane we wcześniejszych rozdziałach Studium.

## **10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

### **10.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

W Studium wskazuje się jeden obszar, w północo-wschodniej części miasta, który wymaga przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Ponadto, w przypadku, gdy dla prawidłowego oraz racjonalnego podziału i zagospodarowania terenów zasadne będzie przeprowadzenie scaleń i podziałów, zastosowanie znajdzie art. 102 ust. 2 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*.

Ponadto, zgodnie z art. 98b ust. 1 ww. *ustawy*, właściciele albo użytkownicy wieczysti nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednorodne prawa do tych nieruchomości.

### **10.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Studium wskazuje następujące obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

- w rejonie przecięcia ul. Poznańskiej i fragmentu nieczynnej linii kolejowej w kierunku Kąkolewa – na terenie P,
- między ul. Fabryczną, ul. Narutowicza a ul. Poznańską – na terenie U,
- między ul. Narutowicza, ul. Karwowskich, ul. Witosa a ul. Poznańską – na terenie U,
- w centrum, między ul. Towarową a ul. Przemysławą – na terenie U,
- w centrum, między ul. Królowej Jadwigi, ul. Niepodległości, ul. gen. Dąbrowskiego a ul. Wróblewskiego – na terenie MU,
- między Alejami Jana Pawła II a ul. Sułkowskiego – na terenie MW,
- w Strefie Inwestycyjnej I.D.E.A, w rejonie ul. Geodetów i Alei Konstytucji 3 Maja – na terenie P.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zostały określone na rysunku Studium jako strefy, w których dopuszczona jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W przypadku odstąpienia od realizacji poszczególnych obiektów handlowych tego typu, teren utrzymuje kierunek rozwoju zgodny z pozostałymi ustaleniami dla danego wydzielenia.

### **10.3. Obszary przestrzeni publicznej**

Studium wskazuje następujące obszary, na których należy zwrócić szczególną uwagę na rozwój przestrzeni publicznych istotnych dla całego miasta:

- 1) Rynek (rynek starego miasta) wraz otaczającymi go pierzejami zabudowy;
- 2) planty w centrum miasta;
- 3) pl. Metziga wraz otaczającą go zabudową;
- 4) Nowy Rynek;
- 5) teren wokół zbiornika Zaborowo.

Ponadto, poza wyżej wymienionymi, głównym obszarem rozwoju przestrzeni publicznych powinien być obszar centrum miasta, wskazany na planszy kierunków.

Są to tereny ważne dla realizacji podstawowych celów strategicznych rozwoju przestrzennego miasta. Pełne wykorzystanie ich potencjału pozwoli zbudować wizerunek Leszna jako miasta przyjaznego mieszkańcom i turystom.

## 11. 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

Jak wspomniano w części I. Uwarunkowania, 82% powierzchni miasta pokryte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe, zgodnie z polityką przestrzenną miasta, są sukcesywnie uaktualniane i zmieniane, w zależności od potrzeb społecznych, gospodarczych i przyrodniczych.

Miasto zamierza sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- we wschodniej części miasta – w rejonie ulic: Sygietyńskiego, Kiepury i Zamenhofa;
- w północnej części miasta – w rejonie ul. Antonińskiej i ul. J. Marszałka Piłsudskiego;
- w centralnej części miasta – w rejonie ul. Towarowej;
- w północno-wschodniej części miasta – w rejonie ul. Osieckiej.

Zgodnie z art. 5b *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, na terenie miasta nie występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

## 12. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Z jednej strony aktualna tendencja zmierza do ograniczania użytkowania rolniczego gruntów w granicach administracyjnych miast, jednak ze względu na wyniki bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy i związany z tym brak możliwości wyznaczenia w Studium nowych terenów o kierunku rozwoju mieszkaniowym, usługowym lub produkcyjnym, duże areały rolne w północno-wschodniej i południowo-zachodniej części Leszna wskazane zostały jako tereny wyłączone spod zabudowy o symbolu ZO – tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne, nieużytki, tereny zadrzewione. W sumie w granicach administracyjnych Leszna zabezpieczono możliwość użytkowania rolniczego dla około 570 ha gruntu.

Na terenach wykorzystywanych rolniczo wskazana jest ochrona gleb przed degradacją wynikającą z intensywnej produkcji rolniczej poprzez stosowanie „kodeksu dobrej praktyki rolniczej” i ograniczenie odpływu azotu i fosforu do wód i gleb. Ponadto gleby zdegradowane powinny zostać włączone do zagospodarowania przyrodniczego poprzez stosowanie zalesień i zadrzewień. Dodatkowo na terenach o symbolu ZO studium dopuszcza:

- przekształcenia terenów sąsiadujących bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi, na tereny zieleni urządzonej;

- lokalizację plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, boisk sportowych, szatni, miejskich toalet, placów zabaw;
- lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz transportowej;
- zalesienia.

W celu ochrony terenów ogrodów działkowych, które w Studium oznaczone zostały symbolem ZD (ustalenia w rozdziale 3.2.2.), przewiduje się utrzymanie dotychczasowej funkcji i postuluje się o podjęcie działań zmierzających do:

- zakazu przekształcania istniejących altan w budynki mieszkaniowe lub rekreacji indywidualnej do użytku całodobowego i całorocznego,
- preferowania ogrodzeń ażurowych w celu umożliwienia migracji drobnym zwierzętom (z wyjątkiem ogrodów działkowych pozostających w sąsiedztwie dróg klasy GP oraz terenów kolejowych),
- ograniczenia wysokości obiektów towarzyszących (świetlice, budynki techniczne) do 1 kondygnacji nadziemnej,
- lokalizowania parkingów i punktów zbierania odpadów w granicach ogrodów działkowych,
- wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej na terenach ogrodów działkowych zlokalizowanych w pobliżu ruchliwych tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie zakładów przemysłowych.

Studium zakłada zachowanie istniejących arealów leśnych, w szczególności tych zlokalizowanych wzdłuż wschodniej granicy miasta, wchodzących w skład Nadleśnictwa Karczma Borowa. W związku z powyższym ww. lasy zakwalifikowane zostały do kategorii terenów wyłączonych spod zabudowy i oznaczone symbolem ZL – tereny lasów.

Gospodarka leśna w mieście powinna być związana głównie z funkcjami ekologicznymi oraz turystycznymi, a nie gospodarczymi. Te ostatnie nie mieszczą się bowiem w celach rozwoju miasta. Biorąc to pod uwagę, mniejsze powierzchniowo i mniej wartościowe z ekologicznego punktu widzenia grunty leśne, znalazły się również w kategorii terenów wyłączonych spod zabudowy, jednak oznaczono je w Studium symbolem ZL\* – tereny lasów, dopuszczając ich przekształcenie na tereny zieleni urządzonej.

Dodatkowo na wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZO (tereny zieleni nieurządzonej, do zalesień, użytki rolne, nieużytki, tereny zadrzewione), z wyjątkiem łąk, dopuszczono możliwość zalesień, jeżeli będzie to zgodne z rolą ekologiczną istniejących

użytków i wpłynie pozytywnie na krajobraz. W szczególności istotne jest zachowanie ciągłości naturalnej rowów odwadniających jako elementów miejsc małej retencji, a także jako korytarzy ekologicznych. Na nowych terenach leśnych gospodarka leśna powinna być prowadzona zgodnie z planem urządzenia lasu.

### **13. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych**

W granicach administracyjnych Leszna nie wskazuje się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na ich niewystępowanie.

### **14. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie miasta nie wskazano obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, ze względu na niewystępowanie w granicach Leszna żadnych obszarów górniczych.

### **15. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

W granicach administracyjnych miasta nie wskazuje się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, ze względu na ich niewystępowanie.

### **16. Obszary zdegradowane**

Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany, w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Na podstawie art. 13 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, *uchwałą Nr XXIII/280/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Leszna*, w granicach administracyjnych miasta wyznaczono obszar zdegradowany.



Przeprowadzona w odrębnym opracowaniu diagnoza wykazała, że obszary o najbardziej niekorzystnej sytuacji względem średniej dla miasta, w których stwierdzono nagromadzenie problemów społecznych, gospodarczych i przestrzenno-funkcjonalnych to rejony centralne Leszna. Ostatecznie jako obszary zdegradowane wskazano: Śródmieście, Podwale, Osiedla Grunwald i Prochownia oraz część Nowego Miasta i Leszczyńka, obejmujące łącznie powierzchnię 4,4 km<sup>2</sup>, co stanowi 13,8% powierzchni miasta. W 2015 r. obszar ten zamieszkiwało 23 421 osób, czyli 37% ogółu mieszkańców Leszna. Granica obszaru zdegradowanego przedstawiona została na planszy kierunków.

### **17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Do obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji zaliczyć należy przede wszystkim te, wskazane w *Uchwale Nr XXIII/280/2016 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Leszna* jako obszar rewitalizacji. Ze względu na największą koncentrację negatywnych zjawisk: społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych oraz technicznych, spośród zidentyfikowanych obszarów zdegradowanych, za obszar wskazany do rewitalizacji uznano:

- Śródmieście i Podwale,
- część Nowego Miasta i Leszczyńka.

Cały obszar rewitalizacji stanowi 3,5 km<sup>2</sup>, czyli około 9% powierzchni miasta i zamieszkuje go 13,3 tys. osób, co stanowi 21% ludności Leszna. Struktura wiekowa mieszkańców jest niekorzystna, gdyż co piąta osoba jest w wieku poprodukcyjnym. Prawie 14% mieszkańców obszaru rewitalizacji korzysta z pomocy społecznej. Osoby bezrobotne stanowią prawie 4% mieszkańców obszaru rewitalizacji, a połowa z nich pozostaje bez pracy od ponad roku. Są to w większości osoby o III profilu pomocy dla osób bezrobotnych, tj. osoby oddalone od rynku pracy, wymagające szczególnego wsparcia i działań aktywizacyjnych, ponieważ samodzielnie nie potrafią znaleźć pracy.

Prawie 80% budynków mieszkalnych w obszarze rewitalizacji powstało przed 1980 rokiem. Około 34% mieszkańców obszaru rewitalizacji mieszka w lokalach komunalnych, socjalnych lub Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie. Duża ich część pochodzi sprzed 1945 r. i jest w złym stanie technicznym.

Obszar Śródmieścia charakteryzuje koncentracja działalności handlowo-usługowej, stąd korzystne wskaźniki przedsiębiorczości, mierzone liczbą osób fizycznych prowadzących

działalność gospodarczą na tym terenie. Jednak są to w większości mikro przedsiębiorstwa, nie oferujące miejsc pracy. Centrum miasta należy do obszarów o niskim poziomie bezpieczeństwa publicznego. Według danych Komendy Miejskiej Policji na tym obszarze popełniane jest co piąte przestępstwo w mieście.

Dla obszarów rewitalizacji sporządzony zostanie gminny program rewitalizacji, który zawierać będzie m.in. szczegółową diagnozę tych obszarów, opis wizji stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji, cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań służących eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk, wskazanie, czy na obszarze rewitalizacji ma zostać ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji oraz wskazanie sposobu realizacji gminnego programu rewitalizacji w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, itp.

Ponadto, ze względu na występowanie zanieczyszczeń gruntów nasypowych, potwierdzonych w badaniach gruntowo-wodnych, w przypadku potencjalnej zabudowy, rekultywacji należy poddać część terenu produkcyjno-usługowo-technicznego (P), w rejonie ul. Budowlanych, w szczególności działkę nr 92/5 sąsiadującą z terenem lasu.

## **18. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym**

Biorąc pod uwagę uwarunkowania i potrzeby zagospodarowania, na terenie miasta nie stwierdzono występowania obszarów funkcjonalnych, rozumianych jako obszary szczególnych zjawisk z zakresu gospodarki przestrzennej lub konfliktów społecznych stanowiące zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

## **19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W granicach administracyjnych Leszna występują zarówno tereny zamknięte wojskowe, jak również tereny zamknięte kolejowe.

Granice wojskowych terenów zamkniętych wynikają z Decyzji nr 231/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 14 lipca 2016 r. zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Są to działki położone przy ul. Sienkiewicza 2, ul. Raclawickiej 1 oraz ul. Zamenhofska 32, o numerach ewidencyjnych:

- dz. nr 56, ark. 90, obręb Leszno – o powierzchni 0,2903 ha,
- dz. nr 58, ark. 89, obręb Leszno – o powierzchni 7,1618 ha,
- dz. nr 1/3, ark. 88, obręb Leszno – o powierzchni 0,3983 ha,

- dz. nr 1/4, ark. 88, obręb Leszno – o powierzchni 0,9318 ha,
- dz. nr 2/2, ark. 88, obręb Leszno – o powierzchni 0,4948 ha,
- dz. nr 3, ark. 88, obręb Leszno – o powierzchni 0,3241 ha,
- dz. nr 12/51, ark. 88, obręb Leszno – o powierzchni 0,1284 ha,
- dz. nr 28/128, ark. 123, obręb Zaborowo – o powierzchni 1,0226 ha,

Tereny wojskowe stanowią tereny zamknięte, gdzie nadzór nad gospodarowaniem przestrzennym sprawują służby wojewody, tym samym wyłączone są one z gospodarki przestrzennej gminy. Dla ww. terenów nie wyznacza się stref ochronnych.

Granice terenów zamkniętych kolejowych wynikają z Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MIR, poz. 25 ze zm.). Ww. decyzja wskazuje następujące działki ewidencyjne:

- dz. nr 98, 100/3, 100/5, 108/1, 112/1, 112/2, 121/1, 171, 225/1, 225/2, 227/2, 227/3, 227/5, 333/2, 333/5, 333/7, 333/10, 333/11, 333/18, 333/19, 333/22, 433, 439/2, obręb Granowo (0001),
- dz. nr 1, 1/4, 1/18, 1/46, 2/1, 2/2, 2/3, 3/6, 5/2, 5/4, 7, 8, 9, 10, 11, 11/2, 11/4, 12, 13, 13/1, 15/6, 39/1, 41/2, 44, 44/7, 45, 62, 63, 63/1, 64, 65, 66, 67, 67/3, 68, 93, 100/5, 111/8, 124, 126/2, 137/4, 137/5, 165/2, obręb Leszno (0002),
- dz. nr 96/1, 96/3, 96/5, 115, 118, 137, 138, 141, obręb Zaborowo (0005).

Na wymienionych działkach zlokalizowane są linie kolejowe nr 14, 271 i 359. Dla terenów zamkniętych kolejowych nie wyznaczono stref ochronnych.

## Część IV.

# UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM



## 1. Uzasadnienie i synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta

Przeznaczenie i zagospodarowanie przestrzeni miasta wynika, w przypadku Leszna, w dużej mierze z konsekwentnie prowadzonej polityki przestrzennej, która doprowadziła do wypełnienia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 2606 ha, co stanowi 82% obszaru miasta. Na dzień 30 listopada 2020 r. w granicach miasta obowiązywały 63 plany miejscowe. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają większość terenów miasta pod zainwestowanie.

Jak wynika z ewidencji gruntów, prawie połowę powierzchni Leszna stanowią pola, łąki i pastwiska, czyli użytki rolne. Zlokalizowane są one głównie w północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej części miasta. Drugą grupę stanowią tereny zabudowane, zajmujące blisko jedną trzecią powierzchni miasta. Wśród nich najliczniej występują tereny mieszkaniowe. Rozmieszczenie terenów zabudowanych świadczy o dużej zwartości miasta.

W krajobrazie Leszna można zatem wyróżnić tereny o dominacji funkcji: mieszkaniowej (jedno- i wielorodzinnej), usługowej, produkcyjno-magazynowej oraz centralny obszar miasta o największym stopniu przemieszania funkcji.

Szczegółowa analiza istniejącego stanu zagospodarowania i przeznaczenia terenów miasta pozwoliła wyróżnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Leszna następujące obszary:

- 1) Tereny zabudowane:
  - Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - Tereny o dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
  - Tereny o dominacji zabudowy usługowej;
  - Tereny o dominacji zabudowy produkcyjno-magazynowej.
- 2) Tereny zieleni:
  - Lasy;
  - Parki miejskie;
  - Ogrody działkowe;
  - Cmentarze.
- 3) Tereny użytkowane rolniczo (użytki rolne, tereny odłogowane).
- 4) Wody powierzchniowe (zbiornik Zaborowo, rowy melioracyjne).
- 5) Inne tereny niezabudowane.

Analiza zjawisk i trendów demograficznych w mieście wskazuje, że cechuje się ono niskim wskaźnikiem przyrostu naturalnego i jednocześnie ujemnym saldem stałej migracji ludności na wieś. Sumarycznie w ostatnich latach liczba ludności wykazuje stałą tendencję spadkową. Ponadto w ostatnich latach liczba ludności w wieku poprodukcyjnym uległa wzrostowi w stosunku do liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, co oznacza stopniowe starzenie się społeczności miasta. Biorąc to pod uwagę, nowym zjawiskiem w skali miasta jest i będzie starzenie się ludności.

Prognozując liczbę ludności Leszna w perspektywie najbliższych 30 lat tj. do roku 2045, wzięto pod uwagę przede wszystkim zmianę liczby ludności i średni wskaźnik przyrostu naturalnego w ostatnich 20 latach oraz prognozę demograficzną dla Leszna wykonaną przez GUS. Dla potrzeb niniejszego opracowania wykorzystano również metody badań rozwoju liczebności ludności według funkcji wykładniczej, wykorzystywane do określania ogólnych szacunków demograficznych. Prognozując liczbę ludności Leszna na najbliższe 30 lata, wzięto również pod uwagę wzrost poziomu życia jako czynnik determinujący przyływ ludności do miasta oraz rządowe i samorządowe inicjatywy prorodzinne zmierzające m.in. do zwiększenia dzietności. Ostatecznie przyjęto, że w 2045 r. liczba ludność Leszna nie ulegnie większym zmianom i wynosić będzie w przybliżeniu 64 560 mieszkańców.

Dzięki nowym inwestycjom w ostatnich latach nieznacznie wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania. Ponadto nieznacznie zwiększała się również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę. Miasto Leszno posiada sporą ilość rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe i jest pod tym względem dobrze przygotowane. Istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają wiele obszarów pod budownictwo jednorodzinne.

Miasto wyróżnia się dużą przedsiębiorczością mieszkańców, co potwierdza duża liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Atutem leszczyńskiej gospodarki jest jej zróżnicowanie pod względem branż. W ostatnich latach w Lesznie nastąpił jednak nieznaczny ubytek liczby przedsiębiorstw w sektorze prywatnym.

Teren miasta charakteryzuje się dość niskimi wartościami przyrodniczymi, o czym świadczy fakt, że w granicach Leszna nie występują żadne obszarowe formy ochrony przyrody. Na obszarze Leszna nie występują także żadne naturalne zbiorniki ani ciek wodne. Jedynym akwem wodnym jest zlokalizowany w południowej części miasta, sztuczny około 10-hektarowy zbiornik Zaborowo. Leszno położone jest natomiast w zasięgu dwóch głównych zbiorników wód podziemnych, do których należą GZWP nr 307 „Sandr Leszno”,

obejmujący południową część miasta oraz GZWP nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, obejmujący północno-zachodnią część miasta. Dla GZWP nr 307 wyznaczono dwa podobszary ochronne, związane z ograniczeniami zagospodarowania. Jeden podobszar obejmuje ustanowione strefy ochronne ujęć wody „Zaborowo” i „Przybyszewo-Strzyżewice”, drugi zaś pozostałe obszary położone w zasięgu GZWP nr 307. Najcenniejszym, z punktu widzenia funkcjonalno-przestrzennego, elementem szaty roślinnej w granicach miasta są lasy zlokalizowane w północno-wschodniej części miasta oraz w części południowo-wschodniej. W Lesznie zlokalizowane jest również 7 parków, 9 rodzinnych ogrodów działkowych oraz liczne aleje drzew. Do najcenniejszych elementów roślinności seminaturalnej należą zbiorowiska łąkowe i pastwiska występujące w rejonie Rowu Henrykowskiego.

Ważnym elementem krajobrazu, z punktu widzenia planowania przestrzennego są uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego. Należy tu zaznaczyć, że w granicach miasta nie utworzono żadnego parku kulturowego ani nie ustanowiono żadnego pomnika historii. Najcenniejszymi elementami dziedzictwa kulturowego Leszna są zabytki nieruchome wpisane do rejestru Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, obejmujące ponad 100 obiektów. W skali studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ważne są szczególnie zabytki obszarowe, do których należą: założenie urbanistyczne miasta Leszna, zespół dworsko-folwarczny w Antoninach oraz zespół dworsko-folwarczny w Strzyżewicach wraz z parkiem.

Istotnym czynnikiem determinującym rozwój Leszna jest brak w jego granicach miejsca występowania osuwisk ani terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, udokumentowanych złóż kopalin i w związku z tym ograniczeń związanych z wyznaczeniem terenów górniczych, jak również obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Nie występują tu również zakłady dużego ryzyka (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a jedynie firma HGBS FINANSE zakwalifikowana została do grupy zakładów zwiększonego ryzyka (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Miasto posiada dobrze rozwinięty układ komunikacyjny zarówno drogowy, jak i kolejowy. Sieć drogową Leszna uwzględnia elementy dedykowane dla ruchu rowerowego. Ze względu jednak na układ dróg krajowych, ruch samochodowy na nich związany jest głównie z tranzytem, na który nakłada się także ruch lokalny, co powoduje utrudnienia komunikacyjne. Planowana przebudowa drogi krajowej nr 5 do parametrów drogi ekspresowej i przeniesienie jej lokalizacji na zachód, prawie w całości poza tereny miasta, powinna wydatnie odciążać wewnętrzny układ komunikacyjny miasta oraz rozwiązać

problem uciążliwości ruchu tranzytowego. W granicach miasta znajduje się również część lotniska cywilno-sportowego Leszno-Strzyżewice.

Obszar miasta w odpowiedni sposób obsługiwany jest systemem infrastruktury technicznej. Aktualnie ujęcia wody wykorzystywane są zaledwie w 42% swojej wydajności. Do wykorzystania na potrzeby rozwoju miasta i związanego z nim wzrostu zapotrzebowania na wodę pozostaje zatem spora rezerwa. Oczyszczalnia ścieków w Henrykowie, obsługująca Leszno, posiada ponad 35% rezerwę technologiczną, która może zostać wykorzystana na potrzeby rozwoju miasta. Z analiz stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie miasta wynika, że system ten w Lesznie funkcjonuje prawidłowo, a moce przerobowe Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Trzebani (gmina Osieczna) są obecnie wystarczające. Aktualny układ sieci elektroenergetycznych zasilających miasto zapewnia rezerwę mocy dla wzrostu zapotrzebowania na energię. Również zaopatrzenie w gaz jest wystarczające na potrzeby rozwoju miasta przewidziane w studium. Podsumowując, należy stwierdzić, że uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej nie stanowią bariery dla rozwoju Leszna.

Jednym z najistotniejszych elementów uwarunkowań jest sporządzony na potrzeby studium bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, od którego uzależnione są kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta, gdyż zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyniki ww. bilansu należy uwzględnić podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów. Wykonany dla Leszna, w granicach administracyjnych miasta, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jednoznacznie wskazuje, że chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, zdecydowanie przekracza maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje mieszkaniową, usługową i produkcyjno-magazynową.

Biorąc pod uwagę użytkowanie gruntów na terenie miasta, w celu określenia możliwości rozwojowych, wyznaczono także obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o łącznej powierzchni 1642 ha, który obejmuje przede wszystkim grunty zabudowane i zurbanizowane, do których zaliczono tereny: mieszkaniowe, przemysłowe, inne zabudowane, zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy i rekreacyjno-wypoczynkowe. Na gruntach tych zlokalizowana jest większość budynków w mieście o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjnej. Wyznaczony obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objęty jest w 91% obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



Zarówno obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jak i obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę mają istotne znaczenie dla rozwoju miasta, gdyż na tych obszarach, mimo niekorzystnego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy.

Dodatkowo, w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju miasta sporządzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozę demograficzną, a także możliwości finansowania przez miasto wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Wszystkie analizy zostały wykorzystane i uwzględnione w niniejszym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna”.

Uwzględniając powyższe przesłanki, ważne dla miasta jest wypełnianie zabudową terenów aktualnie niezabudowanych, ale posiadających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczające je pod zabudowę. Ze względu na mało korzystną prognozę demograficzną, te właśnie obszary powinny być zagospodarowywane w pierwszej kolejności. Uruchomienie nowych terenów pod inwestycje produkcyjno-usługowe może wpłynąć dodatnio na trend migracji ludności i stworzyć w przyszłości potrzebę przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

## **2. Uzasadnienie i synteza kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta**

W celu stworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju miasta oraz wzmocnienia widocznej w przestrzeni, wykrystalizowanej historycznie oraz współcześnie struktury funkcjonalno-przestrzennej Leszna, wydzielono na obszarze miasta trzy podstawowe kategorie terenów, dla których określono kierunek podstawowy przeznaczenia. Określając podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej Leszna, uwzględniono wykonany wcześniej bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Z tego względu nie wskazano żadnych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową czy produkcyjno-magazynową, czyli żadnych nowych obszarów rozwoju miasta, w stosunku do wyznaczonych już wcześniej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna” z 2000 r. ze zmianami, położonych poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę.

Ponadto 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.

Ostatecznie, biorąc pod uwagę: prognozę demograficzną, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, analizy środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, a także możliwości finansowania inwestycji celu publicznego przez miasto, w studium wyznaczono 3 podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, różniące się potencjałem urbanistycznym, do których należą:

- 1) tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) tereny z ograniczeniami dla zabudowy;
- 3) tereny przeznaczone pod zabudowę.

Dla każdej z ww. kategorii terenów określono w studium kierunek podstawowy przeznaczenia z ustaleniami dotyczącymi głównych zasady zagospodarowania, przy czym dla terenów wyłączonych z zabudowy, ze względu na ich charakter, określono zakazy i dopuszczenia obowiązujące w ich zagospodarowaniu.

Dla kategorii – tereny wyłączone spod zabudowy, studium wyznacza następujące podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny lasów, oznaczone symbolami **ZL/ZL\***,
- tereny zieleni otwartej, do zalesień, użytki rolne, nieużytki, tereny zadrzewione, oznaczone symbolem **ZO**.

Do terenów z ograniczeniami dla zabudowy zakwalifikowano w studium takie podstawowe kierunki przeznaczenia jak:

- tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**,
- cmentarze, oznaczone symbolem **ZC**,
- tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem **ZD**,
- teren komunikacji lotniczej, oznaczony symbolem **L**,

- tereny kolejowe, oznaczone symbolem **kk**,
- tereny dróg, wyznaczone na rysunku studium.

W końcu dla najbardziej rozwojowej kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę, studium wyznacza następujące podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN/MN\***,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolem **MU**,
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
- teren zabudowy usługowej – turystycznej, oznaczony symbolem **UT**,
- tereny sportowo-rekreacyjne, oznaczone symbolem **US**,
- tereny produkcyjno-usługowo-techniczne, oznaczone symbolem **P**.

Dodatkowo, w ramach części terenów: MW, MU, U oraz P, w studium wyznaczono dopuszczalne strefy lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Ponadto w studium, na **wszystkich** terenach produkcyjno-usługowo-technicznych (P), **na terenie lotniska (L)** oraz na części jednego terenu zieleni otwartej (ZO) wskazano strefy, w których dopuszczono lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW. **Dodatkowo, na części jednego terenu P wskazano strefę, w której dopuszczono dodatkowo lokalizację instalacji produkujących gaz z biomasy, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.** Strefy te stanowią jednocześnie maksymalne strefy ochronne dla tych instalacji, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

W studium wyznaczone zostały również przebiegi dróg należących do podstawowego układu komunikacyjnego Leszna. Zaliczać się do niego będą:

- fragment drogi ekspresowej S5, stanowiący obwodnicę miasta wraz z 5 węzłami drogowymi położonymi poza granicami Leszna,
- ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego i ulice klasy głównej, stanowiące szkielet istniejących dróg krajowych i wojewódzkich uzupełniony o domknięcie północne (ul. Wilkowska) i zachodnie (ul. gen. Chłapowskiego) oraz ciąg ulic doprowadzających ruch do Specjalnej Strefy Ekonomicznej "IDEA", a także obszarów Zaborowa i Międzytorza,

- ulice klasy zbiorczej i wybrane ulice klasy lokalnej, które będą pełnić zasadniczą rolę w zbieraniu i rozprowadzaniu ruchu samochodowego w ramach poszczególnych jednostek zabudowy są dedykowane do prowadzenia transportu zbiorowego.

Ważny element układu komunikacyjnego miasta stanowią także ciągi piesze i rowerowe. Biorąc to pod uwagę, w studium określono przebiegi głównych tras pieszych i rowerowych. Studium ustala również zachowanie istniejących w mieście linii kolejowych oraz istniejącej funkcji cywilno-sportowego lotniska Leszno Strzyżewice.

Wyznaczając podstawowe kierunki rozwoju miasta, wzięto również pod uwagę uwarunkowania wynikające z występowania obiektów oraz terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Na terenie Leszna są to pomniki przyrody, lasy, w tym szczególnie lasy ochronne, formy ochrony zabytków oraz strefy ochronne ujęć wody. Wszystkie ww. obiekty zostały opisane i w większości wyznaczone na rysunku studium.

W celu zachowania i podkreślenia najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego ustalono, że bezwzględnej ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne powinny podlegać grunty leśne wskazane jako lasy symbolem ZL. Najważniejsze obszarowe elementy krajobrazu zieleni miejskiej wyznaczono jako tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny ogrodów działkowych (ZD) oraz cmentarze (ZC). Wyznaczono również najistotniejsze, z punktu widzenia powiązań przestrzenno-krajobrazowych, aleje drzew, które należy zachować, uzupełnić lub odtworzyć. Wyznaczone aleje stanowią główne szlaki piesze i rowerowe do obszaru centrum miasta. Ustalono także zasięgi i zasady ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”.

W celu zachowania najcenniejszych elementów środowiska kulturowego miasta wskazano obszary ochrony dziedzictwa kulturowego i ustalono zasady ich ochrony. Wzięto pod uwagę przede wszystkim: obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, obszary i obiekty cenne kulturowo chronione planami miejscowymi oraz stanowiska archeologiczne.

Za obszary głównych przestrzeni publicznych istotnych z punktu widzenia całego miasta uznano przede wszystkim: rynek starego miasta wraz z otaczającymi go pierzejami zabudowy, planty w centrum miasta, pl. Metziga wraz z otaczającą go zabudową, Nowy Rynek oraz teren wokół zbiornika Zaborowo.

Ważnym zupełnie nowym, w stosunku do dokumentu z 2000 r., ustaleniem studium jest wyznaczenie, zgodnie z *ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, obszaru

zdegradowanego o największym nagromadzeniu negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Ostatecznie jako obszar zdegradowany wskazano rejony centralne Leszna tj. Śródmieście, Podwale, Osiedla Grunwald i Prochownia oraz część Nowego Miasta i Leszczyńska. Ponadto, ze względu na największą koncentrację negatywnych zjawisk: społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych oraz technicznych, spośród zidentyfikowanych obszarów zdegradowanych, za obszar wskazany do rewitalizacji uznano Śródmieście i Podwale oraz część Nowego Miasta i Leszczyńska.

Podsumowując należy przypomnieć, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. Cele i kierunki zmian 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.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*Tomasz Malepszy*