



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 listopada 2012 r.

Poz. 4806

UCHWAŁA NR XX/321/2012 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 20 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje :

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XXIV/269/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie oraz zgodnie ze zmieniającą w/w uchwałą uchwałą Nr XXXVI/428/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/269/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z uchwaloną zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

1. szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;

2. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczone co najmniej 60% długości ściany frontowej projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m, przy czym linia ta odnosi się do budynków wynikających z przeznaczenia terenu, a nie dotyczy obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, a w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych oraz towarzyszących budynków usługowych, dla których należy tę linię rozumieć jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

3. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego;

4. dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°;

5. wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. obowiązujące linie zabudowy;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. przeznaczenie terenu;
6. pasy zieleni izolacyjnej;
7. kierunki rozwoju dróg rowerowych;
8. zieleń urządzona na terenach o innym przeznaczeniu;
9. istniejące szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3. **MNu** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług;
4. **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
5. **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
6. **U** – tereny zabudowy usługowej;
7. **Uo** – tereny usług oświaty;
8. **UK** – tereny usług sakralnych;
9. **US/ZP** – tereny usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;
10. **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
11. **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
12. **E** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;

13. **G** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
14. **KDz** – tereny dróg publicznych - zbiorczych;
15. **KDI** – tereny dróg publicznych - lokalnych;
16. **KDd** – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
17. **KDw** – tereny dróg wewnętrznych;
18. **KDx** – tereny publicznych ciągów pieszych.

§ 5. Na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolem **Tz** .

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów zamkniętych powinny uwzględniać przepisy odrębne;

2. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali usługowych, z prawem rozbudowy;

3. zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4. dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §6 ust. 3;

5. plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury;

6. dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;

7. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług (MNU) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), dopuszcza się lokalizację budynków usługowych w granicy działki budowlanej;

8. na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych w granicy działki budowlanej;

9. budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz budynki mieszkalne wielorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe realizowane na różnych działkach budowlanych we wspólnej granicy, winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów);

10. zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;

11. budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów);

12. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się ograniczenie łącznej powierzchni budynków gospodarczych i garażowych do 100,0 m²;

13. dla budynków mieszkalnych, dla których w Rozdziale II ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, dopuszcza się ich realizację jako dachy pochyłe mansardowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 70°;

14. zakazuje realizacji atrap dachowych nie związanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich;

15. dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;

16. dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni:

- 1) do 1,0 m² na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 16 pkt 2,

2) do 10,0 m² na jednej działce budowlanej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U;

17. zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;

18. od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. w zakresie ochrony przed hałasem:

1) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług (MNU), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) dla terenów usług oświaty (Uo) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenów usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej (US/ZP) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, MW, MNU, MN/U, MW/U, Uo, US/ZP) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;

3) wszelkie oddziaływania z terenów zabudowy usługowej (U) nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, określonych przepisami odrębnymi poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2. dla ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza oraz ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym linii kolejowej na terenach oznaczonych symbolami 105MN, 115MN, 116MN, 117MN, 118MW, 121MN/U ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3. gospodarka odpadami, zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna;

4. zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów;

6. w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw, w szczególności charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,

2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną;

7. działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji;

8. należy w maksymalnym stopniu zachować lub w razie potrzeby zastępować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności w obrębie alei i szpalerów drzew w pasach drogowych;

9. na rysunku planu przedstawiono graficznie zieleń urządzoną na terenach o innym przeznaczeniu, dla której ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obszar planu obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej; przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne; wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych;

2. na rysunku planu oznaczono obiekty budowlane wpisane do ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane:

- 1) przy ulicy Gronowskiej pod numerami: 27, 31, 33 (dom i budynek gospodarczy), 37, 41 (dom, budynek gospodarczy), 43, 53, 77, 79, 82, 84a, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 95, 98,
- 2) przy ulicy Myśliwskiej pod numerami: 1, 2, 29;

3. dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków zaleca się przestrzeganie następujących zasad:

- 1) należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, bryły, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
- 2) rozbiórki obiektów ujętych w ewidencji zabytków powinny być uzasadnione potwierdzonym złym stanem technicznym,
- 3) zaleca się dążenie do odtworzenia w podobnej bryle obiektu poddanego rozbiórze.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. zasady kształtowania przestrzeni dróg publicznych (stanowiących przestrzenie publiczne) określono w §77;

2. w przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane tablice reklamowe oraz słupy ogłoszeniowe o ujednoliconej architekturze;

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu;

2. na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do ustaleń §14 ust. 4;

3. sposób podziału na działki budowlane określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §10 ust. 4;

4. dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2,

5. dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2;

6. należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. plan ustala ochronę wód podziemnych ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno”, ustanowionego na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
- 3) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji;

2. wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70 – 90° z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów; nie zachodzi scalanie rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2. na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (MN, MNu, MN/U, MW, MW/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), piekarni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych;

3. na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (MN, MNu, MW, MW/U) oraz na terenach usług oświaty i usług sakralnych (Uo, Uk) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;

4. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), na terenach zabudowy usługowej (U) oraz na terenach usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej (US) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;

5. na terenie opracowania planu znajduje się linia napowietrzna średniego napięcia SN 15 kV przewidziana do przełożenia; do czasu jej przełożenia należy zachować teren pasa ochronnego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, a lokalizacja zabudowy w obrębie terenu pasa ochronnego wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym – drogi publiczne: zbiorcze, lokalne i dojazdowe określone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDz, KDI i KDD;

2. dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg wewnętrznych;

3. wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2;

4. dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone na rysunku planu dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających oraz zachowanie odległości zabudowy min. 5,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej;

5. kierunki rozwoju dróg rowerowych określono na rysunku planu;

6. dopuszcza się realizację wiaduktu drogowego nad torami kolejowymi w ciągu ulicy Gronowskiej;

7. w zakresie liczby miejsc postojowych:

1) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając miejsca postojowe w garażach,

c) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 7, pkt 1), lit d, g,

d) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni sprzedaży;

e) dla obiektów usług oświaty oraz obiektów usług sportu i rekreacji – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 7, pkt 1), lit g,

f) dla obiektów usług sakralnych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 7, pkt 1), lit g,

g) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 14 ust. 7, pkt 1), lit c, e, f dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,

2) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych;

8. ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem, na warunkach eksploatacji ustalonych z zarządcą sieci;

9. dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, na warunkach określonych z zarządcą sieci;

10. nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;

11. należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;

12. obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach, w szczególności na zasadach określonych w Rozdziale 2;

13. istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (pasy drogowe);

14. kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci;

15. zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;

16. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17. wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, zlokalizowanego na terenach 39MW/U i 42ZP:

- 1) należy zachować strefę techniczną w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 5 m z każdej strony kolektora, licząc od obrysu kanału,
- 2) dopuszcza się zmianę szerokości strefy technicznej na etapie projektowania budynku oraz budowę nadwieszanych części budynków na terenach 39MW/U za zgodą dysponenta sieci; wysokości powstałych przejść, prześwitów i przejazdów bramnych określają przepisy odrębne;

18. dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci,
- 3) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków;

19. ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych; gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”;

20. odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;

21. dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych (preferowana przebudowa na linie kablowe podziemne) lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

22. dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 6;

23. dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej, w tym adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej;

24. ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

25. w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

§ 16. Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – nie występują, w związku z czym nie określa się ich przebiegu i lokalizacji.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI**, **2ZI** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni izolacyjnej;
2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżka rowerowa;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3E** :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości: teren stanowi wydzielone działki gruntu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
 - 2) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze,
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego: maks. 4,0 m,
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
 - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14MN, 15MN, 16MN, 17MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

6) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° - 45°,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

4. zachowuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący zlokalizowany na terenie działek o numerach ewidencyjnych 239/3 i 239/4, z prawem rozbudowy;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN, 19MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,

3) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,

5) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

6) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 80° lub dachy płaskie,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,

2) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego,

3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze,

4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

6) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,

b) budynku gospodarczego: maks. 6,0 m,

7) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 40° - 45° ,
 - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° ;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21E** :

- 1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2. zasady podziału nieruchomości: teren stanowi wydzieloną działkę gruntu;
- 3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **22MN, 23MN, 31MN, 32MN**:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
 - 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako bliźniaczą,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;
4. zachowuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące zlokalizowane na terenie działek o numerach ewidencyjnych 500, 515 i 517/1, z prawem rozbudowy;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24MNu, 30MNu** :

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości:
 - 1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: $450,0 \text{ m}^2$,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: $300,0 \text{ m}^2$;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,

- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

7) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy płaskie,
- b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **25MNu**, **26MNu**, **27MNu**, **28MNu**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług;

2. zasady podziału nieruchomości:

- 1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 600,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400,0 m²;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

7) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połączeniach symetrycznych, o nachyleniu głównych połączeń dachowych 30° - 45°,
- b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MNu** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług;

2. zasady podziału nieruchomości:

- 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 600,0 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400,0 m²,

b) minimalnej szerokości działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14,0 m;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy płaskie,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33E** :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości – teren stanowi wydzieloną działkę gruntu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **34MW/U**, **35MW/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako odrębny budynek wolno stojący,
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 14,0 m,
 - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
 - 5) geometria dachów – dachy pochyle o nachyleniu głównych połączeń dachowych do 30° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks.10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks.6,0 m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37MW/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
 2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) usługi należy realizować w parterach budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki garażowe, parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 14,0 m,
 - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
 - c) budynku garażowego: maks. 4,0 m,
 - 6) geometria dachów – dachy pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38E** :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości – teren stanowi wydzieloną działkę gruntu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z §14, poprzez teren 37MW/U;
4. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39MW/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m²;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) usługi należy realizować w parterach budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki garażowe, parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw, ciąg pieszy,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 65 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 14,0 m,
 - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
 - c) budynku garażowego: maks. 4,0 m;
 - 6) geometria dachów – dachy pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 40U, 41U :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
 2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m²;
 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
 - 4) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42ZP :

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
 2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;
 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni terenu;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 43E :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości – teren stanowi wydzieloną działkę gruntu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 44G :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45MN/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości:
 - 1) proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 400,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 250,0 m²;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 12,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. ochrona zabytków – dla budynków o walorach zabytkowych, ujętych w ewidencji konserwatorskiej objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 i ust. 3;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **46MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47US/ZP** :

1. przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;

2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni terenu;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 41. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **48MW/U, 49MW/U, 50MW/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;

2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) usługi należy realizować w kondygnacji podziemnej (piwnicy) lub jako odrębny budynek,
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące –parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw,
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 14,0 m,

b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,

6) geometria dachów – dachy pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **51MW/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;

2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000, 0 m²;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako odrębny budynek,
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące –budynki garażowe, obiekty małej architektury,
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 14,0 m,

b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,

c) budynku garażowego: maks. 4,0 m,

6) geometria dachów – dachy pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 40° - 60° lub dachy płaskie;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **52MNu** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług;

2. zasady podziału nieruchomości:

- 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 600,0 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14,0 m;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 44. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **53ZP, 54ZP** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **55US/ZP** :

1. przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;

2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi pieszo – rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw,
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 15% powierzchni terenu,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m,
- 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **56MNu** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług;

2. zasady podziału nieruchomości:

- 1) proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m²;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 47. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
- b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

6) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
- b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 48. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **62MN, 63MN, 64MN, 65MN, 68MN** :

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze,
- 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego,
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
- b) budynku gospodarczego: maks. 4,0 m,

7) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
- b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 49. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **66MW, 67MW** :

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2. zasady podziału nieruchomości – teren stanowi wydzielone działki budowlane;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
- 3) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m,
- 4) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się zachowanie istniejących dachów dwuspadowych;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 50. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **69MN, 70MN, 71MN, 76MN** :

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,

- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
4. dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 170 i 171;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 51. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **72MNu**, **73MNu**, **74MNu**, **75MNu** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług;
 2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować jako szeregową,
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze,
 - 4) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego: maks. 4,0 m,
 - 8) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy płaskie,
 - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **77E** :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości – teren stanowi wydzieloną działkę gruntu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 53. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **78MN**, **79MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze,
 - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego,
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego: maks. 4,0 m,
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20°,
 - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 80MN :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 55. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 81MN/U, 82MN/U :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości:
 - 1) proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 600,0 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 300,0 m²;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 12,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. ochrona zabytków – dla budynków o walorach zabytkowych, ujętych w ewidencji konserwatorskiej objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 i ust. 3;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **83MW/U**, **84MW/U**, **85MW/U**, **86MW/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako odrębny budynek,
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 15,0 m,
 - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
 - 5) geometria dachów – dachy pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **87UK** :

1. przeznaczenie terenu – tereny usług sakralnych;
2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty obsługi świątyni w tym budynek mieszkalno-usługowy (dom parafialny z usługami m.in. oświaty, rekreacji, kultury, wraz z pomieszczeniami socjalnymi), budynki gospodarczo-garażowe, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) świątynia: maks. 20 m; zezwala się na realizację wieży kościelnej o wysokości nie wyższej niż 30 m,
 - b) budynku mieszkalno-usługowego: maks. 12,0 m,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego: maks 7,0 m,
 - 5) geometria dachów:
 - a) świątynia: zezwala się na wszelkie rozwiązania dachów,
 - b) budynek mieszkalno-usługowy: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - c) budynek gospodarczo-garażowy: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 58. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **88ZP, 89ZP** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
2. zasady podziału nieruchomości – podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo - rowerowe, place zabaw;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 59. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **90MN, 91MN, 92MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości:
 - 1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości działki budowlanej: 20,0 m,
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

4. dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 187 i 188;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **93E** :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;

2. zasady podziału nieruchomości: teren stanowi wydzieloną działkę gruntu;

3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 61. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **95MW, 96MW** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. zasady podziału nieruchomości – teren stanowi wydzielone działki budowlane;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

3) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m,

4) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się zachowanie istniejących dachów dwuspadowych;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 62. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **94MN, 97MN, 98MN, 99MN, 100MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2. zasady podziału nieruchomości – utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze,

3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego,

4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

6) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,

b) budynku gospodarczego: maks. 4,0 m,

7) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,

b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;

4. dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego zlokalizowanego na terenie działki o numerze ewidencyjnym 121/2;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 63. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **101MN, 102MN, 103MN, 104MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości:
 - 1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej: 600,0 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 400,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolno stojącej: 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 14,0 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105MN :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości:
 - 1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości działki budowlanej: 25,0 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

6) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
- b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

4. ochrona zabytków – dla budynków o walorach zabytkowych, ujętych w ewidencji konserwatorskiej objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 i ust. 3;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 65. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **106MN/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m²;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować jako wolno stojącą;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

7) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
- b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 66. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **107MN, 108MN, 109MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości:
 - 1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości działki budowlanej: 20,0 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- 6) geometria dachów:
- a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 67. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 110MN:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2. zasady podziału nieruchomości:
- 1) proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
- a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 300,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości działki budowlanej: 7,0 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze,
 - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego,
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego: maks. 4,0 m,
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 111US/ZP :

- 1. przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;
 - 2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 2500,0 m²;
 - 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi pieszo – rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw,
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 15 % powierzchni działki gruntu,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki gruntu,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m,

5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 69. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **112Uo** :

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;

2. zasady podziału nieruchomości – teren stanowią wydzielone działki gruntu,

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących mieszkań w budynku zlokalizowanym na działce o numerze ewidencyjnym 270/8;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury;

3) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej,

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki budowlanej,

5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,

6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;

4. ochrona zabytków – dla budynków o walorach zabytkowych, ujętych w ewidencji konserwatorskiej objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 i ust. 3;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **113MN/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

2. zasady podziału nieruchomości:

1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,

2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m²;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować jako wolno stojącą,

2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,

3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,

4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,

6) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

7) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego i usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;

4. ochrona zabytków – dla budynków o walorach zabytkowych, ujętych w ewidencji konserwatorskiej objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 i ust. 3;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 71. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **114MN**, **115MN**, **116MN**, **117MN** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości:
 - 1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m²,
 - minimalnej szerokości działki budowlanej: 25,0 m;
 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **118MW** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m²;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - 3) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m,
 - 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **119E** :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości: teren stanowi wydzieloną działkę gruntu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 74. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **120MN/U**, **121MN/U**, **122MN/U**, **125MN/U**, **126MN/U** :

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

2. zasady podziału nieruchomości:

- 1) istniejący i proponowany podział terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 800,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400,0 m²,
- 3) dla jednostki 126MN/U dopuszcza się podział w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu, stosownie do potrzeb, bez konieczności zachowania ustaleń §74 ust. 2. pkt 2;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;

4. ochrona zabytków – dla budynków o walorach zabytkowych, ujętych w ewidencji konserwatorskiej objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2 i ust. 3;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych, z wykluczeniem obsługi z drogi publicznej - zbiorczej 94KDz;

6. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **123E** :

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości: teren stanowi wydzieloną działkę gruntu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 76. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **124MN/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
 2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania:
- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 800,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600,0 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 300,0 m²,
 - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 20,0 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 14,0 m,

c) dla zabudowy szeregowej: 7,0 m;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową, bliźniaczą lub wolno stojącą,
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej: budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) dla zabudowy szeregowej: budynki gospodarcze,
 - 4) w zabudowie szeregowej garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego,
 - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 4,0 m,
 - 8) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 77. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDI, 2KDI, 3KDx, 4KDx, 5KDD, 6KDx, 7KDx, 8KDD, 9KDx, 10KDx, 11KDD, 12KDD, 13KDw, 14KDI, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDI, 19KDD, 20KDw, 21KDw, 22KDw, 23KDI, 24KDD, 25KDD, 26KDw, 27KDw, 28KDw, 29KDx, 30KDw, 31KDw, 32KDw, 33KDw, 34KDw, 35KDw, 36KDw, 37KDw, 38KDD, 39KDw, 40KDw, 41KDI, 42KDD, 43KDD, 44KDD, 45KDD, 46KDD, 47KDI, 48KDw, 49KDw, 50KDw, 51KDD, 52KDD, 53KDD, 54KDI, 55KDD, 56KDD, 57KDD, 58KDI, 59KDD, 60KDw, 61KDI, 62KDw, 63KDD, 64KDD, 65KDD, 66KDI, 67KDD, 68KDI, 69KDI, 70KDI, 71KDD, 72KDD, 73KDw, 74KDI, 75KDw, 76KDD, 77KDD, 78KDD, 79KDD, 80KDx, 81KDw, 82KDD, 83KDx, 84KDD, 85KDD, 86KDI, 87KDD, 88KDI, 89KDw, 90KDw, 91KDD, 92KDI, 93KDD, 94KDz, 95KDD:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) 1KDI - droga publiczna-lokalna,
- 2) 2KDI - droga publiczna-lokalna,
- 3) 3KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 4) 4KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 5) 5KDD - droga publiczna-dojazdowa,
- 6) 6KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 7) 7KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 8) 8KDD - droga publiczna-dojazdowa,
- 9) 9KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 10) 10KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 11) 11KDD - droga publiczna-dojazdowa,

- 12) 12KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 13) 13KDw - droga wewnętrzna,
- 14) 14KDI - droga publiczna-lokalna,
- 15) 15KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 16) 16KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 17) 17KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 18) 18KDI - droga publiczna-lokalna,
- 19) 19KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 20) 20KDw - droga wewnętrzna,
- 21) 21KDw - droga wewnętrzna,
- 22) 22KDw - droga wewnętrzna,
- 23) 23KDI - droga publiczna-lokalna,
- 24) 24KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 25) 25KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 26) 26KDw - droga wewnętrzna,
- 27) 27KDw - droga wewnętrzna,
- 28) 28KDw - droga wewnętrzna,
- 29) 29K Dx - publiczny ciąg pieszy,
- 30) 30KDw - droga wewnętrzna,
- 31) 31KDw - droga wewnętrzna,
- 32) 32KDw - droga wewnętrzna,
- 33) 33KDw - droga wewnętrzna,
- 34) 34KDw - droga wewnętrzna,
- 35) 35KDw - droga wewnętrzna,
- 36) 36KDw - droga wewnętrzna,
- 37) 37KDw - droga wewnętrzna,
- 38) 38KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 39) 39KDw - droga wewnętrzna,
- 40) 40KDw - droga wewnętrzna,
- 41) 41KDI - droga publiczna-lokalna,
- 42) 42KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 43) 43KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 44) 44KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 45) 45KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 46) 46KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 47) 47KDI - droga publiczna-lokalna,
- 48) 48KDw - droga wewnętrzna,
- 49) 49KDw - droga wewnętrzna,
- 50) 50KDw - droga wewnętrzna,

- 51) 51KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 52) 52KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 53) 53KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 54) 54KDI - droga publiczna-lokalna,
- 55) 55KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 56) 56KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 57) 57KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 58) 58KDI - droga publiczna-lokalna,
- 59) 59KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 60) 60KDw - droga wewnętrzna,
- 61) 61KDI - droga publiczna-lokalna,
- 62) 62KDw - droga wewnętrzna,
- 63) 63KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 64) 64KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 65) 65KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 66) 66KDI - droga publiczna-lokalna,
- 67) 67KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 68) 68KDI - droga publiczna-lokalna,
- 69) 69KDI - droga publiczna-lokalna,
- 70) 70KDI - droga publiczna-lokalna,
- 71) 71KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 72) 72KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 73) 73KDw - droga wewnętrzna,
- 74) 74KDI - droga publiczna-lokalna,
- 75) 75KDw - droga wewnętrzna,
- 76) 76KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 77) 77KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 78) 78KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 79) 79KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 80) 80K Dx - publiczny ciąg pieszy,
- 81) 81KDw - droga wewnętrzna,
- 82) 82KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 83) 83K Dx - publiczny ciąg pieszy,
- 84) 84KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 85) 85KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 86) 86KDI - droga publiczna-lokalna,
- 87) 87KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 88) 88KDI - droga publiczna-lokalna,
- 89) 89KDw - droga wewnętrzna,

- 90) 90KDw - droga wewnętrzna,
- 91) 91KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 92) 92KDI - droga publiczna-lokalna,
- 93) 93KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 94) 94KDz - droga publiczna-zbiorcza,
- 95) 95KDd - droga publiczna-dojazdowa;

2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokości określone w §77 ust. 3. pkt 1, zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

§ 78. Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenów zamkniętych oznaczonych symbolami **127Tz, 128Tz, 129Tz**.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

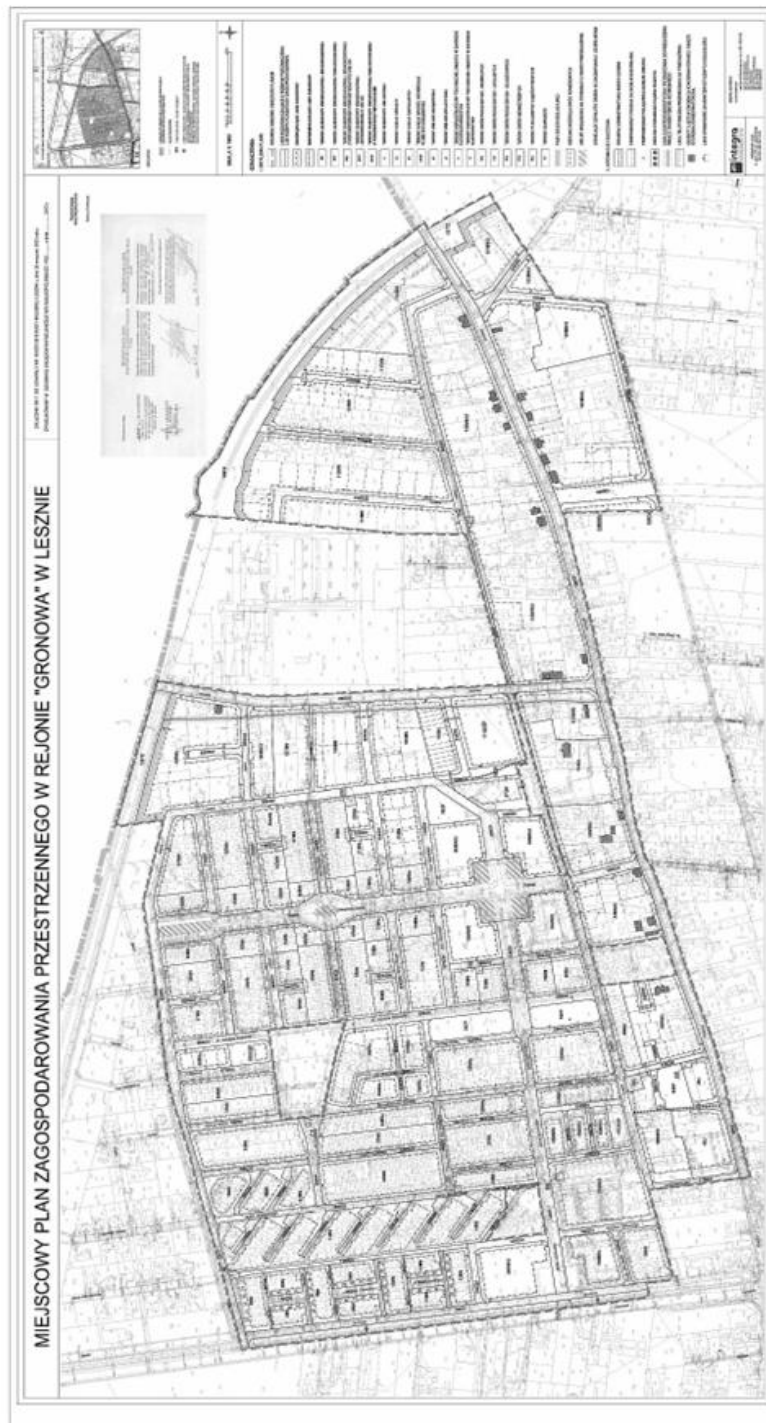
§ 79. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 80. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 81. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna
(-) Tadeusz Pawlaczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/321/2012
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 20 września 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/321/2012
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 20 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 maja 2011 r. do 27 maja 2011 r. Dnia 12 maja 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 13 czerwca 2011 r.

W ustawowym terminie wniesiono 5 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna, a następnie nieuwzględnione i częściowo uwzględnione uwagi zostały przedstawione Radzie Miejskiej Leszna celem ich rozpatrzenia.

W zakresie uwag nieuwzględnionych lub częściowo uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Leszna, Rada Miejska Leszna postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. Uwaga złożona przez Pana Jacka Gościniaka – sprzeciw wobec planowanej drogi 90KDd przecinającej działki o nr ewid. 281/1 i 281/2.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie :

Uwagi nie uwzględniono, planowana droga (oznaczona po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia innych uwag symbolem 87KDd) jest niezbędna dla zapewnienia powiązania komunikacyjnego obszaru objętego planem z przyległymi terenami.

2. Uwaga złożona przez Państwa Honoratę i Roberta Mania – prośba o wydzielenie z działki o nr ewid. 253 4-metrowego pasa terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej stanowiącej działkę o nr ewid. 240/127.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Plan przedstawia proponowany podział, a wydzielenie nieruchomości niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego może nastąpić niezależnie od jego ustaleń, zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Uwaga złożona przez Państwa: Mikołaja Adamczewskiego, Rafała Szczepaniaka, Violetę Grzemną, Jolantę i Włodzimierza Wojciechowskich, Kazimierza Gruszczykę, Hannę Kowalską, Andrzeja Kowalskiego, Zbigniewa Poprawskiego – sprzeciw wobec planowanych dróg 82KDd, 83KDd, 84KDd i 69KDI.

Uwaga pozostaje częściowo uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Drogi 82KDd i 84KDd miały docelowo umożliwić wykorzystanie potencjału inwestycyjnego przyległych terenów, nie stanowiły jednak podstawowego połączenia komunikacyjnego istotnego z punktu widzenia planu. Wobec sprzeciwu właścicieli terenów przyległych odstąpiono od ich projektowania. Drogi 69KDI i 83KDI (po wprowadzeniu zmian wynikających ze złożonych uwag drogi 69KDI i 82KDI) są drogami strategicznymi w planie i zapewniają prawidłowe funkcjonowanie układu komunikacyjnego „Gronowa” dlatego ich przebieg utrzymano w planie.

4. Uwaga złożona przez Państwa Agnieszkę i Zygmunta Cugier działających jako przedstawiciele firmy P.I.P. „Standard” Sp. z o.o. – uwaga z następującymi postulatami:

- 1) wprowadzić dodatkowe definicje w słowniczku, takie jak: przeznaczenie terenu, funkcja dominująca, funkcja uzupełniająca, towarzysząca,
- 2) dopuścić zachowanie lokali usługowych oprócz terenu MN również na terenach MNu i MW/U,
- 3) uwzględnić konieczność zachowania jednakowych parametrów zabudowy realizowanej przy wspólnych granicach działek budowlanych,
- 4) wykluczyć możliwość rozbudowy hurtowni zlokalizowanej przy ul. Łowieckiej poprzez umieszczenie stosownego zapisu w §6,
- 5) zapisać w §13 kwestię przebiegu kolektora kanalizacji deszczowej oraz sieci gazowej analogicznie jak opisano linię elektroenergetyczną,
- 6) zmienić parametry dróg wewnętrznych których realizację dopuszcza się niezależnie od dróg ustalonych w planie z 8m na 5m i nie ustalać odległości linii zabudowy od tych dróg,
- 7) przypisać parametry w zakresie miejsc postojowych tylko do nowo projektowanych budynków,
- 8) dopuścić możliwość zmiany parametrów terenu pasa ochronnego dla kolektora kanalizacji deszczowej w uzgodnieniu z jego zarządcą na terenie 39MW/U,
- 9) dopuścić podział terenu 39MW/U na działki budowlane o pow. min. 400m²,
- 10) w jednostce 39MW/U dopuszczenie lokalizacji lokali biurowych na wszystkich kondygnacjach oraz garaży wbudowanych w piwnicach i na kondygnacjach parteru,
- 11) dla terenu 39MW/U zmiana parametrów powierzchni zabudowy z 40% na 65%, powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 25% oraz wysokości zabudowy usługowej z 10m na 5m.
- 12) dla terenu 39MW/U dopuszczenie miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy Łowieckiej,
- 13) zmienić zapisy w ustaleniach szczegółowych dotyczące jednostki 73MNu, i tak:
 - dopuścić wydzielenie 3 lokali mieszkalnych w jednym budynku,
 - dopuścić lokalizację lokali usługowych na wyższych kondygnacjach,
 - dopuścić obiekty gospodarcze i garażowe,
 - dopuścić lokalizację garaży jako wolno stojące lub przybudowane do głównej bryły budynku dla działek narożnych,
 - zmienić powierzchnię zabudowy z 40% na 50%,
 - zmienić wysokość budynku mieszkalnego i usługowego z 10m na 12m,
 - dopuścić dla 20% powierzchni zabudowy inny kąt nachylenia dachu niż 20°,
 - dopuścić możliwość realizacji miejsc postojowych w pasie drogi 70KDI,

Część uwagi w zakresie oznaczonym jako punkty 1 – 10 oraz 12 i 13 pozostają nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.

Część uwagi w zakresie oznaczonym jako punkt 11 pozostaje częściowo uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

ad. 1) definicje określone w uchwale są jednoznaczne i nie budzą wątpliwości, część proponowanych uzupełnień ma swoje definicje w przepisach prawa i nie można ich definiować na nowo w uchwale, pozostałe użyte w uchwale pojęcia są powszechnie zrozumiałe i nie wymagają wyjaśnień,

ad. 2) możliwość lokalizacji usług na terenach MNu i MW/U wynika z przeznaczenia terenu,

ad. 3) stosowne zapisy inaczej sformułowane, ale o identycznym znaczeniu są już w uchwale w §6 dotyczącym zasad ładu przestrzennego,

ad. 4) w uchwale są stosowne zapisy w §13 ograniczające możliwość lokalizowania przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), piekarni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

ad. 5) zapisy dotyczące kolektora deszczowego oraz sieci gazowej zostały sformułowane w uzgodnieniu z dysponentami tych sieci tj. MPWiK Sp. z o.o. oraz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.,

ad. 6) dla prawidłowego rozwoju terenów zurbanizowanych „Gronowa” konieczne jest zachowanie parametrów ustalonych w planie,

ad. 7) „Gronowo” jest terenem intensywnie zurbanizowanym, określenie ilości miejsc postojowych bez podziałów na zabudowę istniejącą i projektowaną jest konieczne dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz optymalnej wydolności układu komunikacyjnego tej części miasta,

ad. 8) w kwestii w/w kolektora uchwała zawiera zapisy stosowne do wniosku i uzgodnienia projektu planu z dysponentem sieci tj. MPWiK Sp. z o.o.,

ad. 9) powierzchnia 400m² w planie jest parametrem przewidzianym dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, minimalna powierzchnia działek budowlanych wskazana dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej to 1000m², taki parametr ustalono po analizie istniejącego zagospodarowania „Gronowa”,

ad. 10) dla zapewnienia ładu przestrzennego konieczne jest ustalenie jednolitych zasad bez stosowania wyjątków,

ad. 11) zmieniono parametry powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, zachowano wysokość zabudowy usługowej jako maks. 10m – parametr jednolity dla całego terenu objętego planem.

ad. 12) plan nie ustala organizacji ruchu w pasie drogowym, jest to element projektu budowlanego, ponadto plan ma obowiązek ustalenia właściwej ilości miejsc postojowych projektowanych na terenie własnej posesji w celu zapewnienia ładu przestrzennego,

ad. 13) zastosowanie postulowanych parametrów stanowiłoby wyjątek od reguł przyjętych dla całego terenu objętego planem, a co za tym idzie stałoby w sprzeczności z zasadami ładu przestrzennego, ponadto ustalenie możliwości parkowania w pasie drogowym wykracza poza zakres przedmiotowy planu, co wskazywano już w wyżej przytoczonych wyjaśnieniach,

W związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego o znaku KN-I.4131.1.21.2012.2 z dnia 7 lutego 2012 r. orzekającym nieważność uchwały Nr XIII/198/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 listopada 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie – ze względu na istotne naruszenie prawa, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 marca 2012 r. do 3 kwietnia 2012 r. Dnia 15 marca 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 27 kwietnia 2012 r.

W ustawowym terminie wniesiono 39 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna, a następnie nieuwzględnione uwagi zostały przedstawione Radzie Miejskiej Leszna celem ich rozpatrzenia.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Leszna, Rada Miejska Leszna postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. 28 uwag o tej samej treści wniesionych przez następujące osoby:

- 1) Mariola Malepsza,
- 2) Magdalena Przyłucka,
- 3) Roman Wabiński,

- 4) Honorata Budzińska,
- 5) Hanna Marszałek,
- 6) Agnieszka Kurpisz,
- 7) Jolanta Kaźmierczak,
- 8) Tadeusz Wawrzyniak,
- 9) Wit i Hanna Lubińscy,
- 10) Kazimierz Marchewka,
- 11) Jagoda Pawłowska,
- 12) Barbara Jurków,
- 13) Anna Turbańska,
- 14) Tomasz Starkowski,
- 15) Elżbieta Jurga,
- 16) Zygmunt Firlej,
- 17) Marzena Przydrożna,
- 18) Włodzimierz Gumpert,
- 19) Agnieszka Lewczuk,
- 20) Dariusz Świerzewski,
- 21) Paweł Zdęga,
- 22) Justyna i Mariusz Dembscy,
- 23) Janina Orłowska,
- 24) Izabela Suwiczak,
- 25) Anna i Marek Czternasty,
- 26) Bożena Sawicka,
- 27) Kamila i Ireneusz Walorczyk,
- 28) Regina Kasprzak.

Treść uwagi:

· Wykreślenie zapisów dopuszczających lokalizację usług wyłącznie w parterze budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych, nieuciążliwe usługi (usługi księgowości, projektowania, reklamy itp.) powinny być dopuszczone także na wyższych kondygnacjach budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych.

· Przeznaczenie w całości lub w części jednostek 27MNu, 26MNu i 56MNu pod zieleń oraz zaprojektowanie ciągu zieleni miejskiej, parków, miejsc odpoczynku, placów zabaw i usług sportu i rekreacji w kwadracie ulic: Łowiecka – ks. Kordeckiego – Juranda – Połanieckich oraz w części Jana Kazimierza i Jagienki. Projektowane nowe tereny zabudowy jednorodzinnej zmniejszą „tereny zielone”, w które dzielnica Gronowo nie jest wyposażona.

Uwagi pozostają nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Nie ma możliwości określenia „nieuciążliwych usług” ze względu na brak prawnej definicji pojęcia „uciążliwości”.

Ustalenie przez plan możliwości lokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako odrębny budynek eliminuje wzmożony ruch klientów usług ze strefy mieszkaniowej budynku oraz ogranicza zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Lokalizacja usług

w parterze to również łatwiejszy ich dostęp w oparciu o wymogi przepisów prawa (zwłaszcza w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępu osób niepełnosprawnych).

Zapisy planu dotyczą obiektów i zagospodarowania projektowanego. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kontynuację założeń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr III/15/84 Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie z dn. 29.11.1984r., który z dniem 01.01.2003r. utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jego podstawie zagospodarowano znaczną część terenu dzielnicy Gronowo.

Plan przewiduje realizację terenów zielonych 53ZP i 54ZP o łącznej powierzchni blisko 7500m² oraz dodatkowo w innych lokalizacjach teren 42ZP o powierzchni ponad 3000m², 89ZP o powierzchni ponad 2500m² i tereny sportowo-rekreacyjne 47US/ZP, 55US/ZP, 111US/ZP o łącznej powierzchni ponad 13500m². Funkcje te zostały rozmieszczone równomiernie tak, aby zaspokoić potrzeby lokalne mieszkańców Gronowa. Natomiast rozwój jednostek 26MNU i 27MNU w stronę ul. Kordeckiego podyktowany jest przede wszystkim względami kompozycyjno-estetycznymi – istniejąca zabudowa w znacznej części jest zlokalizowana bezpośrednio w granicy z terenem zieleni. Zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu zapewni lokalizację zabudowy w wewnętrznej części działek budowlanych w oddaleniu od ich bocznych granic. Ponadto przeznaczenie części terenów zielonych pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz usługi sportu (56MNU i 57US/ZP) uzasadnione jest względami ekonomicznymi. Zagospodarowanie terenu 57US/ZP oraz innych terenów zielonych i rekreacyjnych będzie możliwe po uzyskaniu środków finansowych ze sprzedaży działek budowlanych na terenie 56MNU.

2. Uwaga wniesiona przez Panią Danutę Kuliberda:

Treść uwagi:

· Wykreślenie zapisów dopuszczających lokalizację usług wyłącznie w parterze budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych, nieuciążliwe usługi (usługi księgowości, projektowania, reklamy itp.) powinny być dopuszczone także na wyższych kondygnacjach budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych.

· Przeznaczenie w całości lub w części jednostek 27MNU, 26MNU i 56MNU pod zieleni oraz zaprojektowanie ciągu zieleni miejskiej, parków, miejsc odpoczynku, placów zabaw i usług sportu i rekreacji w kwadracie ulic: Łowiecka – ks. Kordeckiego – Juranda – Połanieckich oraz w części Jana Kazimierza i Jagienki. Projektowane nowe tereny zabudowy jednorodzinnej zmniejszą „tereny zielone”, w które dzielnica Gronowo nie jest wyposażona.

· Przeznaczenie terenu, na którym zlokalizowany jest basen przeciwpożarowy pod funkcje rekreacyjne z fontanną.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Nie ma możliwości określenia „nieuciążliwych usług” ze względu na brak prawnej definicji pojęcia „uciążliwości”.

Ustalenie przez plan możliwości lokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako odrębny budynek eliminuje wzmożony ruch klientów usług ze strefy mieszkaniowej budynku oraz ogranicza zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Lokalizacja usług w parterze to również łatwiejszy ich dostęp w oparciu o wymogi przepisów prawa (zwłaszcza w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępu osób niepełnosprawnych).

Zapisy planu dotyczą obiektów i zagospodarowania projektowanego. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kontynuację założeń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr III/15/84 Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie z dn. 29.11.1984r., który z dniem 01.01.2003r. utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jego podstawie zagospodarowano znaczną część terenu dzielnicy Gronowo.

Plan przewiduje realizację terenów zielonych 53ZP i 54ZP o łącznej powierzchni blisko 7500m² oraz dodatkowo w innych lokalizacjach teren 42ZP o powierzchni ponad 3000m², 89ZP o powierzchni ponad 2500m² i tereny sportowo-rekreacyjne 47US/ZP, 55US/ZP, 111US/ZP o łącznej powierzchni ponad 13500m². Funkcje te zostały rozmieszczone równomiernie tak, aby zaspokoić potrzeby lokalne mieszkańców Gronowa.

Rozwój jednostek 26MNU i 27MNU w stronę ul. Kordeckiego podyktowany jest przede wszystkim względami kompozycyjno-estetycznymi – istniejąca zabudowa w znacznej części jest zlokalizowana bezpośrednio w granicy z terenem zieleni. Zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu zapewni lokalizację zabudowy w wewnętrznej części działek budowlanych w oddaleniu od ich bocznych granic.

Przeznaczenie części terenów zielonych pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz usługi sportu (56MNU i 57US/ZP) uzasadnione jest względami ekonomicznymi. Zagospodarowanie terenu 57US/ZP oraz innych terenów zielonych i rekreacyjnych będzie możliwe po uzyskaniu środków finansowych ze sprzedaży działek budowlanych na terenie 56MNU.

Teren zbiornika przeciwpożarowego został przeznaczony w planie pod funkcję usługową 41U, co nie wyklucza możliwości zagospodarowania tego terenu w nawiązaniu do przylegającego parku (42ZP) oraz lokalizacji urządzeń rekreacyjnych.

3. 3 uwagi o tej samej treści wniesione przez Panią Monikę Michalak, Pana Jacka Woźniaka oraz Pana Eugeniusza Łopaczyka:

Treść uwagi:

- Wykreślenie zapisów dopuszczających lokalizację usług wyłącznie w parterze budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych, nieuciążliwe usługi (usługi księgowości, projektowania, reklamy itp.) powinny być dopuszczone także na wyższych kondygnacjach budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych.

- Przeznaczenie w całości lub w części jednostek 27MNU, 26MNU i 56MNU pod zieleni oraz zaprojektowanie ciągu zieleni miejskiej, parków, miejsc odpoczynku, placów zabaw i usług sportu i rekreacji w kwadracie ulic: Łowiecka – ks. Kordeckiego – Juranda – Połanieckich oraz w części Jana Kazimierza i Jagienki. Projektowane nowe tereny zabudowy jednorodzinnej zmniejszą „tereny zielone”, w które dzielnica Gronowo nie jest wyposażona.

- Wniosek o wykonanie nawierzchni dróg, w szczególności dla ulic Jagienki, ks. Kordeckiego i Zbyszka z Bogdańca.

Uwagi pozostają nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Nie ma możliwości określenia „nieuciążliwych usług” ze względu na brak prawnej definicji pojęcia „uciążliwości”.

Ustalenie przez plan możliwości lokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako odrębny budynek eliminuje wzmożony ruch klientów usług ze strefy mieszkaniowej budynku oraz ogranicza zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Lokalizacja usług w parterze to również łatwiejszy ich dostęp w oparciu o wymogi przepisów prawa (zwłaszcza w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępu osób niepełnosprawnych).

Zapisy planu dotyczą obiektów i zagospodarowania projektowanego. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kontynuację założeń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr III/15/84 Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie z dn. 29.11.1984r., który z dniem 01.01.2003r. utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jego podstawie zagospodarowano znaczną część terenu dzielnicy Gronowo.

Plan przewiduje realizację terenów zielonych 53ZP i 54ZP o łącznej powierzchni blisko 7500m² oraz dodatkowo w innych lokalizacjach teren 42ZP o powierzchni ponad 3000m²,

89ZP o powierzchni ponad 2500m² i tereny sportowo-rekreacyjne 47US/ZP, 55US/ZP, 111US/ZP o łącznej powierzchni ponad 13500m². Funkcje te zostały rozmieszczone równomiernie tak, aby zaspokoić potrzeby lokalne mieszkańców Gronowa.

Rozwój jednostek 26MNU i 27MNU w stronę ul. Kordeckiego podyktowany jest przede wszystkim względami kompozycyjno-estetycznymi – istniejąca zabudowa w znacznej części jest zlokalizowana bezpośrednio w granicy z terenem zieleni. Zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu zapewni lokalizację zabudowy w wewnętrznej części działek budowlanych w oddaleniu od ich bocznych granic.

Przeznaczenie części terenów zielonych pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz usługi sportu (56MNU i 57US/ZP) uzasadnione jest względami ekonomicznymi. Zagospodarowanie terenu 57US/ZP oraz innych terenów zielonych i rekreacyjnych będzie możliwe po uzyskaniu środków finansowych ze sprzedaży działek budowlanych na terenie 56MNU.

Uwaga dotycząca budowy nawierzchni dróg wykracza poza zakres przedmiotowy i podmiotowy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Uwaga wniesiona przez Państwa Zofię i Czesława Laskowskich:

Treść uwagi:

· Wykreślenie zapisów dopuszczających lokalizację usług wyłącznie w parterze budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych, nieuciążliwe usługi (usługi księgowości, projektowania, reklamy itp.) powinny być dopuszczone także na wyższych kondygnacjach budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych.

· Przeznaczenie w całości lub w części jednostek 27MNU, 26MNU i 56MNU pod zieleni oraz zaprojektowanie ciągu zieleni miejskiej, parków, miejsc odpoczynku, placów zabaw i usług sportu i rekreacji w kwadracie ulic: Łowiecka – ks. Kordeckiego – Juranda – Połanieckich oraz w części Jana Kazimierza i Jagienki. Projektowane nowe tereny zabudowy jednorodzinnej zmniejszą „tereny zielone”, w które dzielnica Gronowo nie jest wyposażona.

· Przeznaczenie terenu w/w jednostek w całości pod park, ograniczenie nowej zabudowy ze względu na pogłębiające się w okresie grzewczym zanieczyszczenie powietrza w dzielnicy Gronowo.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Nie ma możliwości określenia „nieuciążliwych usług” ze względu na brak prawnej definicji pojęcia „uciążliwości”.

Ustalenie przez plan możliwości lokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako odrębny budynek eliminuje wzmożony ruch klientów usług ze strefy mieszkaniowej budynku oraz ogranicza zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Lokalizacja usług w parterze to również łatwiejszy ich dostęp w oparciu o wymogi przepisów prawa (zwłaszcza w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępu osób niepełnosprawnych).

Zapisy planu dotyczą obiektów i zagospodarowania projektowanego. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kontynuację założeń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr III/15/84 Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie z dn. 29.11.1984r., który z dniem 01.01.2003r. utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jego podstawie zagospodarowano znaczną część terenu dzielnicy Gronowo.

Plan przewiduje realizację terenów zielonych 53ZP i 54ZP o łącznej powierzchni blisko 7500m² oraz dodatkowo w innych lokalizacjach teren 42ZP o powierzchni ponad 3000m², 89ZP o powierzchni ponad 2500m² i tereny sportowo-rekreacyjne 47US/ZP, 55US/ZP, 111US/ZP o łącznej powierzchni ponad 13500m². Funkcje te zostały rozmieszczone równomiernie tak, aby zaspokoić potrzeby lokalne mieszkańców Gronowa.

Rozwój jednostek 26MNU i 27MNU w stronę ul. Kordeckiego podyktowany jest przede wszystkim względami kompozycyjno-estetycznymi – istniejąca zabudowa w znacznej części jest zlokalizowana bezpośrednio w granicy z terenem zieleni. Zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu zapewni lokalizację zabudowy w wewnętrznej części działek budowlanych w oddaleniu od ich bocznych granic.

Przeznaczenie części terenów zielonych pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz usługi sportu (56MNU i 57US/ZP) uzasadnione jest względami ekonomicznymi. Zagospodarowanie terenu 57US/ZP oraz innych terenów zielonych i rekreacyjnych będzie możliwe po uzyskaniu środków finansowych ze sprzedaży działek budowlanych na terenie 56MNU.

Plan przewiduje szereg rozwiązań w §7 „Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”, które mają na celu zapewnienie właściwych standardów jakości środowiska, w tym w zakresie zanieczyszczenia powietrza oraz sposobu ogrzewania budynków. Projekt planu został zaopiniowany przez RDOŚ, którego uwagi zostały wniesione do planu i w tym zakresie plan spełnia wymogi prawa.

5.2 uwagi o tej samej treści wniesione przez Panią Barbarę Pieloch oraz Pana Jarosława Kulpowicza:

Treść uwagi:

- Wykreślenie zapisów dopuszczających lokalizację usług wyłącznie w parterze budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych, nieuciążliwe usługi (usługi księgowości, projektowania, reklamy itp.) powinny być dopuszczone także na wyższych kondygnacjach budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych.

- Przeznaczenie w całości lub w części jednostek 27MNU, 26MNU i 56MNU pod zieleni oraz zaprojektowanie ciągu zieleni miejskiej, parków, miejsc odpoczynku, placów zabaw i usług sportu i rekreacji w kwadracie ulic: Łowiecka – ks. Kordeckiego – Juranda – Połanieckich oraz w części Jana Kazimierza i Jagienki. Projektowane nowe tereny zabudowy jednorodzinnej zmniejszą „tereny zielone”, w które dzielnica Gronowo nie jest wyposażona.

- Zaplanowanie ścieżek rowerowych o przebiegu pn-pd i wsch-zach na terenie Gronowa – przy głównych drogach.

Uwagi pozostają nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Nie ma możliwości określenia „nieuciążliwych usług” ze względu na brak prawnej definicji pojęcia „uciążliwości”.

Ustalenie przez plan możliwości lokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako odrębny budynek eliminuje wzmożony ruch klientów usług ze strefy mieszkaniowej budynku oraz ogranicza zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Lokalizacja usług w parterze to również łatwiejszy ich dostęp w oparciu o wymogi przepisów prawa (zwłaszcza w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępu osób niepełnosprawnych).

Zapisy planu dotyczą obiektów i zagospodarowania projektowanego. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kontynuację założeń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr III/15/84 Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie

z dn. 29.11.1984r., który z dniem 01.01.2003r. utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na jego podstawie zagospodarowano znaczną część terenu dzielnicy Gronowo.

Plan przewiduje realizację terenów zielonych 53ZP i 54ZP o łącznej powierzchni blisko 7500m² oraz dodatkowo w innych lokalizacjach teren 42ZP o powierzchni ponad 3000m², 89ZP o powierzchni ponad 2500m² i tereny sportowo-rekreacyjne 47US/ZP, 55US/ZP, 111US/ZP o łącznej powierzchni ponad 13500m². Funkcje te zostały rozmieszczone równomiernie tak, aby zaspokoić potrzeby lokalne mieszkańców Gronowa.

Rozwój jednostek 26MNu i 27MNu w stronę ul. Kordeckiego podyktowany jest przede wszystkim względami kompozycyjno-estetycznymi – istniejąca zabudowa w znacznej części jest zlokalizowana bezpośrednio w granicy z terenem zieleni. Zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu zapewni lokalizację zabudowy w wewnętrznej części działek budowlanych w oddaleniu od ich bocznych granic.

Przeznaczenie części terenów zielonych pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz usługi sportu (56MNu i 57US/ZP) uzasadnione jest względami ekonomicznymi. Zagospodarowanie terenu 57US/ZP oraz innych terenów zielonych i rekreacyjnych będzie możliwe po uzyskaniu środków finansowych ze sprzedaży działek budowlanych na terenie 56MNu.

W planie zaprojektowano i przedstawiono kierunki rozwoju dróg rowerowych wzdłuż ulic Gronowskiej i ulicy Poznańskiej, zgodnie z polityką planistyczną Miasta zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna. Plan nie rozstrzyga kwestii projektów technicznych poszczególnych dróg i nie ustala żadnych ograniczeń, co do realizacji ścieżek rowerowych w pasach drogowych innych ulic.

6. Uwaga wniesiona przez Pana Grzegorza Kubiaczyka:

Treść uwagi:

· Sprzeciw wobec wprowadzenia nowej zabudowy pomiędzy ulicami Juranda, Kordeckiego, Połanieckich i Jana Kazimierza. Propozycja przeniesienia placu zabaw z lokalizacji przy zespole obiektów handlowych przy ul. Jana Kazimierza w sąsiedztwo nowych boisk sportowych przy szkole podstawowej nr 5. Zwrócenie uwagi na uciążliwe sąsiedztwo obiektów handlowych przy ul. Jana Kazimierza (poza planem). Uwaga wskazuje na zbyt małą w okolicy ilość zieleni oraz miejsc wypoczynku dla mieszkańców.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kontynuację założeń miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr III/15/84 Miejskiej Rady Narodowej w Lesznie z dn. 29.11.1984r., który z dniem 01.01.2003r. utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Funkcje zieleni oraz usług sportu i rekreacji zostały rozmieszczone równomiernie tak aby zaspokoić potrzeby lokalne mieszkańców Gronowa.

Rozwój jednostek 26MNu i 27MNu w stronę ul. Kordeckiego podyktowany jest przede wszystkim względami kompozycyjno-estetycznymi – istniejąca zabudowa w znacznej części jest zlokalizowana bezpośrednio w granicy z terenem zieleni.

Przeznaczenie części terenów zielonych pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz usługi sportu (56MNu i 57US/ZP) uzasadnione jest względami ekonomicznymi. Zagospodarowanie terenu 57US/ZP oraz innych terenów zielonych i rekreacyjnych będzie możliwe po uzyskaniu środków finansowych ze sprzedaży działek budowlanych na terenie 56MNu.

Część uwagi w sprawie obiektu handlowego przy ul. Jana Kazimierza nie dotyczy przedmiotowego planu.

7. Uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Góralskiego:

Treść uwagi:

· Wniosek o wykreślenie zapisów dopuszczających lokalizację usług wyłącznie w kondygnacjach parteru budynków mieszkalnych.

· Wniosek o przeznaczenie terenów znajdujących się w obszarze ulic Juranda, ks. Kordeckiego, Łowieckiej i Połanieckich oznaczonych symbolami 27MNu, 26MNu i 56MNu pod zieleń miejską, parki, miejsca odpoczynku, place zabaw, tereny rekreacji dla mieszkańców dzielnicy.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Celem ustalenia w planie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, jest zminimalizowanie ryzyka powstania sytuacji konfliktowych, takich jak: wzmożony ruch klientów, obniżenie komfortu zamieszkania, wzmożony ruch samochodowy, zwiększone zapotrzebowanie na miejsca postojowe, konieczność dostosowania lokali do wymagań techniczno-budowlanych, przeciwpożarowych, higieny pracy, ochrony środowiska itp. Istniejące lokale i budynki usługowe, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do momentu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kontynuację założeń nieobowiązującego miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr III/15/84, na podstawie którego zagospodarowano znaczną część terenu dzielnicy Gronowo.

Przyjęte rozwiązania, w tym przeznaczenie terenów dotąd niezabudowanych pod zabudowę mieszkalno-usługową oznaczoną symbolami 26MNu, 27MNu i 56MNu, służą poprawie estetyki miejsca oraz uzyskaniu środków finansowych na organizację zieleni i miejsc rekreacji.

8. Uwaga wniesiona przez Panią Agnieszkę Cugier oraz P.I.P. „Standard” Sp. z o.o.:

Treść uwagi:

· Wniosek o umożliwienie lokalizacji nieuciążliwych usług na innych kondygnacjach niż parter na terenie 39MW/U, umożliwienie prowadzenia w dalszym ciągu działalności usługowej na terenie 73MNu (zapisy planu uniemożliwiają przebudowę lub modernizację istniejących lokali usługowych w kondygnacjach innych niż parter), wykreślenie zapisów dopuszczających lokalizację usług wyłącznie w kondygnacjach parteru budynków mieszkalnych.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Nie ma możliwości określenia „nieuciążliwych usług” ze względu na brak prawnej definicji pojęcia „uciążliwości”.

Lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych jest zgodna z wcześniejszym postulatem wnioskodawcy zawartym w piśmie z dnia 24.12.2008 r. o znaku W-AC/01/12/08.

Ustalenie przez plan możliwości lokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako odrębny budynek eliminuje wzmożony ruch klientów usług ze strefy mieszkaniowej budynku oraz ogranicza zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Lokalizacja usług w parterze to również łatwiejszy ich dostęp w oparciu o wymogi przepisów prawa (zwłaszcza w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępu osób niepełnosprawnych).

Zapisy planu dotyczą obiektów i zagospodarowania projektowanego, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

9. Uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Rosika:

Treść uwagi:

· Wniosek o możliwość zabudowy nieruchomości składającej się z działek o nr ewid. 267/20, 268/1, 269/1, 269/2 w granicy oraz zabudowy działki do 50%.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.

Uzasadnienie:

Zgodnie z wcześniejszym wnioskiem zainteresowanego z dn. 21.12.2012 r. na terenie jednostki 82MN/U, zgodnie z §6 ust. 7 planu, możliwa jest budowa budynków usługowych w granicy działek budowlanych.

Maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie jednostki 82MN/U na poziomie 40%, jest adekwatna do intensywności występującej w obrębie ulicy Gronowskiej i wynika z przeprowadzonych analiz urbanistycznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/321/2012
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 20 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Gronowa” w Lesznie.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 tekst jednolity ze zmianami) zadania własne gminy.

2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy :

L.p.	Symbole terenów funkcjonalnych	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
- 1 -	- 2 -	- 3 -
1.	1KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
2.	2KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
3.	3KDX	tereny publicznych ciągów pieszych
4.	4KDX	tereny publicznych ciągów pieszych
5.	5KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
6.	6KDX	tereny publicznych ciągów pieszych
7.	7KDX	tereny publicznych ciągów pieszych
8.	8KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
9.	9KDX	tereny publicznych ciągów pieszych
10.	10KDX	tereny publicznych ciągów pieszych
11.	11KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
12.	12KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
13.	14KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
14.	15KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
15.	16KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
16.	17KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
17.	18KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
18.	19KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
19.	23KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
20.	24KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
21.	25KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych
22.	29KDX	tereny publicznych ciągów pieszych
23.	38KDD	tereny dróg publicznych - dojazdowych

24.	41KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
25.	42KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
26.	43KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
27.	44KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
28.	45KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
29.	46KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
30.	47KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
31.	51KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
32.	52KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
33.	53KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
34.	54KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
35.	55KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
36.	56KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
37.	57KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
38.	58KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
39.	59KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
40.	61KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
41.	63KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
42.	64KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
43.	65KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
44.	66KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
45.	67KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
46.	68KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
47.	69KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
48.	70KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
49.	71KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
50.	72KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
51.	74KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
52.	76KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
53.	77KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
54.	78KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
55.	79KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
56.	80KDx	tereny publicznych ciągów pieszych
57.	82KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
58.	83KDx	tereny publicznych ciągów pieszych
59.	84KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
60.	85KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
61.	86KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
62.	87KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
63.	88KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
64.	91KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych

65.	92KDl	tereny dróg publicznych - lokalnych
66.	93KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
67.	94KDz	tereny dróg publicznych - zbiorczych
68.	95KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie wyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa Rada Miejska p.n.: „Wieloletni Plan Inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta ustala się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

§ 4. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 tekst jednolity ze zmianami).