



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 27 sierpnia 2012 r.

Poz. 3656

### UCHWAŁA NR XIX/310/2012 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 21 czerwca 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami ) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 09 marca 2000 roku ze zmianami (uchwały Rady Miejskiej Leszna Nr XXXVIII/476/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r. Nr XIX/215/2008 z dnia 21 lutego 2008 r., Nr XXXVII/447/2009 z dnia 26 listopada 2009r., Nr XXXVIII/462/2009 z dnia 30 grudnia 2009r., Nr XXXVIII/463/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r., Nr VI/80/2011 z dnia 31 marca 2011r.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XXXVI/433/2009 z dnia 29 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie, Rada Miejska Leszna uchwała co następuje:

#### **Rozdział I** **Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie.

- 1) Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar w centralnej części miasta Leszna, położony pomiędzy Aleją Jana Pawła II i ulicami Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolem U/MN/MW;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 3) tereny zabudowy usługowej- usługi publiczne, oznaczone symbolem Up;
- 4) tereny obsługi komunikacji samochodowej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem KS/U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 9) tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczone symbolem G;
- 10) tereny dróg publicznych - drogi główne, oznaczone symbolem KDG;
- 11) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
- 12) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 13) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;
- 15) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 8) granica obszaru objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna;
- 9) strefa ochrony kolektora kanalizacji ogólnospławnej;
- 10) strefa ochrony magistrali wodociągowej;
- 11) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia „Zaborowo”;
- 12) miejsca obowiązkowej realizacji zabudowy na całej szerokości działki budowlanej;
- 13) szpaler drzew;
- 14) akcent architektoniczny do wprowadzenia;
- 15) przejście w poziomie przyziemia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

**§ 4.** Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) "przepisach szczególnych i odrębnych" – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) "uchwale" – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 3) "linii rozgraniczającej" – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) "obowiązującej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku o funkcji podstawowej. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykusy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykusy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) "powierzchni zabudowy" – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych;
- 7) "powierzchni użytkowej budynku" – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi;
- 8) "terenie lub terenie jednostki elementarnej" - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów,
- 9) "froncie działki" – należy przez to rozumieć bok działki budowlanej graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest główny wjazd na działkę budowlaną;
- 10) "przeznaczeniu podstawowym" – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 11) "przeznaczeniu uzupełniającym" – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 12) "usługach wbudowanych" – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o mieszkaniowej funkcji podstawowej;
- 13) "drodze wewnętrznej" – należy przez to rozumieć drogi niezaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności dojazdy do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 14) "wysokości budynku" – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 15) "wielkoformatowych nośnikach reklamowych" - należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty budowlane przeznaczone do eksponowania reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3m<sup>2</sup>;
- 16) "akcent architektoniczny" – należy przez to rozumieć wyróżniający, skupiający uwagę obserwatorów element budynku w postaci przewyższenia, wieżyczki, sygnaturki, lub innego elementu podkreślającego ważność określonej części lub całego budynku w danej przestrzeni;
- 17) "usługach publicznych" – należy przez to rozumieć obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych.

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 4) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
- 5) w wyznaczonych na rysunku planu miejscach należy zachować istniejące lub wprowadzić szpalery drzew;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w rozdziale 2 z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy oraz z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu;
- 7) w przypadku, gdy w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w rozdziale 2 dotyczą poszczególnych działek budowlanych oraz obiektów z nimi związanych.

#### § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami 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;
- 2) tereny jednostek MW stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny jednostek ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek U/MN/MW i MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenach jednostek KS/U, U i Up, obiektów i terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w tych obiektach i na tych terenach;
- 6) w przypadku stwierdzenia możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji lub ponadnormatywnego oddziaływania hałasu należy wprowadzić rozwiązania techniczne, technologiczne lub organizacyjne służące ograniczeniu niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji lub hałasu do powietrza.

#### § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar objęty planem;
2. Przedmiotem ochrony w strefie „W” ochrony archeologicznej są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne;
3. Działalność inwestycyjna na terenie strefy „W” ochrony konserwatorskiej możliwa jest po uzyskaniu pozwolenia (w formie decyzji administracyjnej) wojewódzkiego konserwatora zabytków, który określi warunki konserwatorskie dopuszczające do realizacji inwestycji;

4. W odniesieniu do obszaru objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna (nr rej.: 975/A decyzja z dnia 20 sierpnia 1985r.) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochroną obejmuje się:
  - a) układ przestrzenny, współtworzony przez sieć dróg, place, bloki zabudowy oraz działki wypełniające bloki;
  - b) historyczną zabudowę – w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz rodzaju materiału budowlanego,
  - c) kształtowanie nowej zabudowy - w zakresie jej odpowiedniego wkomponowania w historyczną zabudowę,
  - d) zielen wkomponowaną,
  - e) małą architekturę;
- 2) pozwolenia konserwatora zabytków wymagają:
  - a) wszelkie zmiany dotyczące podziału nieruchomości,
  - b) prace mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektów,
  - c) działania związane z kształtowaniem przestrzeni: lokalizacje, rozbiórki, drogi, mała architektura, zielen komponowana,
  - d) działania plastyczne: kolorystyka, oświetlenie, elementy informacji wizualnej,
- 3) należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy;
- 4) rozbiórki ujętych w ewidencji zabytków obiektów dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np. po potwierdzeniu ich złego stanu technicznego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i wymaganą praktykę w pracy przy obiektach zabytkowych lub wykazaniu utraty przez nie wartości zabytkowych;
- 5) usunięcie budynku ujętego w ewidencji zabytków musi zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji historyczno - architektonicznej i budowlanej na odtworzenie obiektu w podobnej bryle;
- 6) zakazuje się montażu reklam wielkoformatowych, wyświetlaczy LED oraz reklam-tablic i paneli podświetlanych o wymiarach większych niż 50cm x 70cm, a także semaforów większych niż 60cm x 60cm;
- 7) elementy usytuowane prostopadle względem lica elewacji należy ująć w kutą ramę, bądź elementy stylizowanej metaloplastyki;
- 8) należy stosować stonowaną szatę graficzną i kolorystkę reklam.

5. W odniesieniu do wskazanych na rysunku planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków tj. dom przy ul. Korcza 5, z 1 ćw. XX, (nr rej.: 1603/A z 15.04.1996), dom przy ul. Korcza 6, z 1902, (nr rej.: 1604/A z 17.04.1996), dom z oficyną przy ul. Sienkiewicza 8, z pocz. XX, (nr rej.: 1010/A z 16.03.1987) willa wraz z ogrodem przy ul. 17 Stycznia 1 z 1880r., (nr rej.: 248/Wlkp/A z 26.09.2005) oraz willa wraz z ogrodem ul. przy 17 Stycznia 11 z 1901r., (nr rej.: 641/Wlkp/A z 21.02.2008) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji;
- 2) prace remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych,
- 3) obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, obowiązuje zakaz lokalizacji w ich otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.

6. W odniesieniu do wskazanych na rysunku planu obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy, podziału, wyglądu, profilu i detalu stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) rozbiórki obiektów ujętych w ewidencji zabytków dopuszczalne jedynie w przypadkach potwierdzenia ich złego stanu technicznego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i wymaganą praktykę w pracy przy obiektach zabytkowych.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) od strony dróg publicznych zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;
- 2) tereny ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP stanowią przestrzenie publiczne;
- 3) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla terenów stanowiących przestrzenie publiczne, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych, zieleni, infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na granicy linii rozgraniczających z posesjami;
  - d) zakazuje się stosowania wielkoformatowych nośników reklamowych;
  - e) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

#### **§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, gromadzącego wody powierzchniowe w czwartorzędowych utworach porowych, gdzie:
  - a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego GZWP;
  - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla ujęcia „Zaborowo”, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalne wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na:
  - a) 600m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w ramach jednostek oznaczonych symbolami MN/U;
  - b) 800m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w ramach jednostek oznaczonych symbolami U, MW i U/MN/MW;
  - c) 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i parkingów, w ramach jednostek oznaczonych symbolami KS/U;
  - d) 5000m<sup>2</sup> dla zabudowy usług publicznych, w ramach jednostek oznaczonych symbolami Up;

- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w punkcie 1) na komunikację wewnętrzną, infrastrukturę techniczną oraz na poszerzenie istniejących działek;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami ZP, E, G zakazuje się wtórnych podziałów;
- 4) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na:
  - a) 16m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w ramach jednostek oznaczonych symbolami MN/U;
  - b) 8m dla zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w ramach jednostek oznaczonych symbolami U, MW i U/MN/MW;
  - c) 40m dla zabudowy usługowej i parkingów, w ramach jednostek oznaczonych symbolami KS/U;
  - d) 50m dla zabudowy usług publicznych, w ramach jednostek oznaczonych symbolami Up;
- 5) podziały działek budowlanych dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) do czasu przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia należy uwzględnić ograniczenia obowiązujące w wyznaczonych przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi strefach kontrolowanych wzdłuż przewodów;
- 2) wyznacza się strefę ochrony magistrali wodociągowej  $\varnothing 500$  obejmującą pas terenu o szerokości 10,50m (po 5 metrów po obu stronach magistrali, licząc od skrajnej krawędzi przewodu), gdzie zakazuje się realizacji zabudowy oraz zadrzewień;
- 3) wyznacza się strefę ochrony kolektora kanalizacji ogólnospławnej  $\varnothing 1800$  obejmującą pas terenu o szerokości 11,80m (po 5 metrów po obu stronach magistrali, licząc od obrysu kanału), gdzie zakazuje się realizacji zabudowy oraz zadrzewień.

## **§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) w przypadku zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu i 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;
  - b) w przypadku lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe (w tym garaż) na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu i 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;
  - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe (w tym garaż) na każdy budynek mieszkalny;

- d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe (w tym garaż) na 1 lokal mieszkalny;
- 5) w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy, przy braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w granicach nieruchomości, dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na terenach innych nieruchomości w uzgodnieniu z jej zarządcą;
- 6) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

### § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne dla celów technologicznych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej podczyścić we własnych urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z opracowywanym i zatwierdzonym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 37ZP rezerwuje się teren pod przyszłą lokalizację zbiornika retencyjnego ujętego w ww. programie;
  - c) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości do kanalizacji deszczowej lub kanalizacji ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości - powierzchniowo, z zastosowaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
  - d) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, dróg zaliczonych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych klasy G, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1ha oraz z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw, wprowadzane do ziemi nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających (zawiesin ogólnych i węglowodorów ropopochodnych) w ilościach większych niż określone w przepisach prawa;



- e) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub kanalizacji ogólnospławnej poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych na terenie inwestora;
- 7) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci;
  - b) wyznacza się kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia, w odległości 5 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, w granicach którego dopuszcza się wyznaczenie przez operatora sieci strefy kontrolowanej i wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
  - c) docelowo nakazuje się przełożenie napowietrznych linii elektroenergetycznych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
  - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
  - b) w nowo projektowanych obiektach budowlanych do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, czyli paliwa gazowe i płynne oraz odnawialne źródła energii;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
- a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - c) rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
- a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna” oraz wymogami przepisów odrębnych;
  - b) odpady komunalne należy wywozić na zorganizowane składowisko odpadów;
  - c) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych;
  - d) odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub unieszkodliwianie odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia;
  - e) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności *Ustawy o odpadach* ;
- 12) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenie: na obszarze opracowania nie występują urządzenia melioracji podstawowych i szczegółowych.

**§ 14. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 15. Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:**

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**Rozdział II****Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

**§ 16.1.** Ustala się teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1U/MN/MW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów;

- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
- 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 9) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
- 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 17.1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolami 2U/MN/MW, 3U/MN/MW, 4U/MN/MW, 5U/MN/MW, 6U/MN/MW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;

- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
- 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 9) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
- 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 18.** 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolami 7U/MN/MW, 8U/MN/MW, 9U/MN/MW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) we wskazanych na rysunku planu miejscach zabudowę należy realizować na całej szerokości działki budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację przejazdów i przejść w przyziemiach realizowanych budynków;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,8;

- 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
- 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
- 7) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
- 8) powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 10) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
- 11) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 19.1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolami 10U/MN/MW, 11U/MN/MW, 12U/MN/MW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzone;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,8;

- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
- 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 3;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 9) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
- 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 20.1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolami 13U/MN/MW, 14U/MN/MW, 15U/MN/MW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzone;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,6;

- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
- 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 9) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
- 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 11) na terenie jednostki elementarnej 14U/MN/MW w wyznaczonym na rysunku planu miejscu należy zrealizować przejście w poziomie przyziemia o minimalnej szerokości 3 metrów, łączące ul.Lipową z ciągiem pieszym oznaczonym symbolem 60KP.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 21.1.** Ustala się tereny obsługi komunikacji samochodowej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami 16KS/U, 17KS/U, 18KS/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: parkingi nadziemne i wielopoziomowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) udział powierzchni zabudowy usługowej w ramach poszczególnych działek budowlanych nie może być większy niż 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
- 7) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 9) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 22. 1.** Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolami 19U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, wbudowane lokale mieszkalne w nowo realizowanych budynkach usługowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;



- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,10;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 7) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
- 8) naroże nowo realizowanego w północno-wschodniej części terenu budynku należy wyróżnić akcentem architektonicznym;
- 9) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 10) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem dostosowania ich do parametrów i wskaźników kształtowania oraz zagospodarowania terenu obowiązujących w niniejszym planie;
- 11) udział powierzchni użytkowej wbudowanych lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 49%.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 23. 1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 20U, 21U, 22U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzone, istniejące lokale mieszkalne oraz nowo realizowane lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
- 7) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 8) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 49%.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 24.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 23U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,8;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 metrów;

- 5) należy zachować istniejącą liczbę kondygnacji;
- 6) ustala się dachy dwu- i wielospadowe lub mansardowe o nachyleniu głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 40°, kryte dachówką ceramiczną czerwoną;
- 7) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 8) udział powierzchni użytkowej realizowanych w ramach istniejących budynków lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 49%.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 25.** 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 24U, 25U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona, nowo realizowane lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;

- 7) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 8) w południowej części terenu jednostki 24U należy zlokalizować parking – ewentualna realizacja nowej zabudowy w tej części jednostki możliwa jest pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla istniejących i projektowanych budynków;
- 9) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 30%.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 26. 1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 26U, 27U, 28U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzonej, istniejące lokale mieszkalne oraz nowo realizowane lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, a w przypadku terenów jednostek 26U, 27U zakazuje się również obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;

- 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 3;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 8) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 9) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 30%.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowo następujące ustalenie: zakazuje się realizacji nowych zjazdów z drogi zbiorczej.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 27.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej- usługi publiczne, oznaczony symbolem 29Up.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzone, wbudowane lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową lub wbudowane niepubliczne usługi towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 7) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 15%;

8) udział powierzchni użytkowej niepublicznych usług towarzyszących w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 15%.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 28.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej- usługi publiczne, oznaczony symbolem 30Up.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona, wbudowane niepubliczne usługi towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 7) udział powierzchni użytkowej niepublicznych usług towarzyszących w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 15%.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 29.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 31MW;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi wbudowane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 15 metrów;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 5;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 7) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
- 8) udział powierzchni użytkowej wbudowanych lokali usługowych w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może być większy niż 30%.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 30.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami 32MN/U, 33MN/U i 34MN/U;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;

2) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;

4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;

7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;

8) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;

9) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding).

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 31. 1.** Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 35ZP, 36ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzona, urządzenia rekreacyjne, place zabaw;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.



4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek gruntu nie może być mniejszy niż 0,5.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 32.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 37ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej, urządzenia rekreacyjne, place zabaw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiornik retencyjny.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek gruntu nie może być mniejszy niż 0,5;
- 3) dopuszcza się realizację elementów komunikacji pieszo-rowerowej związanych z bezkolizyjnym przejściem przez jezdnie Al. Jana Pawła II (kładki, przejścia podziemne).

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 33.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 38ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjne.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek gruntu nie może być mniejszy niż 0,8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 34.** 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczony symbolem 39E.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,1;
- 4) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 4 metry;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 7) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowe ustalenie: na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 35. 1.** Ustala się teren infrastruktury technicznej- gazownictwo, oznaczony symbolem 40G.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: stacja redukcyjno-pomiarowa.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,3;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
- 4) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 3 metry;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;

7) obiekty urządzeń technicznych powinny być minimalizowane, tak by nie ingerować w historyczną zielen – ich lokalizację i wygląd należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz uzyskać pozwolenie konserwatorskie w formie decyzji administracyjnej.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowe ustalenie: na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 36.** 1. Ustala się teren drogi publicznej– głównej, oznaczony symbolem 41KDG.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: pas drogi głównej, skrzyżowania, ronda;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację elementów komunikacji pieszo-rowerowej związanych z bezkolizyjnym przejściem przez jezdnie Al. Jana Pawła II (kładki, przejścia podziemne);
- 3) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 37.** 1. Ustala się teren drogi publicznej– zbiorczej, oznaczony symbolem 42KDZ;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: pas drogi zbiorczej, skrzyżowania, ronda;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 3) zakazuje się realizacji nowych bezpośrednich zjazdów na tereny przyległe.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 38.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych– zbiorczych, oznaczone symbolami 43KDZ, 44KDZ, 45KDZ.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: poszerzenie pasa drogi zbiorczej, skrzyżowania, ronda;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 2) zakazuje się realizacji nowych bezpośrednich zjazdów na tereny przyległe.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 39.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych –lokalnych, oznaczone symbolami 46KDL, 47KDL.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
- 3) dążyć należy do ograniczania liczby wjazdów na posesje przylegające do drogi poprzez ich grupowanie;
- 4) dopuszcza się realizację rond.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 40.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych –dojazdowych, oznaczone planu symbolami 48KDD, 49KDD, 50KDD, 51KDD, 52KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, miejsca parkingowe.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną szerokość nowo projektowanych dróg 50KDD, 51KDD na 10 metrów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających istniejących dróg ustala się zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 41.** 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami 53KPJ, 54KPJ, 55KPJ, 56KPJ, 57KPJ.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną szerokość nowo projektowanego ciągu pieszo-jezdnego 55KPJ na 8 metrów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się całkowite utwardzenie ciągów pieszo-jezdnych.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

**§ 42.** 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami 58KP, 59KP, 60KP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego 58KP ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość nowo projektowanego ciągu pieszego 59KP ustala się na 5 metrów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość nowo projektowanego ciągu pieszego 60KP ustala się na 3 metry w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się całkowite utwardzenie ciągów pieszych.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

### **Rozdział III** **Ustalenia końcowe**

**§ 43.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 44.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszno.

**§ 45.** Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIII/257/2000 Rady Miejskiej Leszno z dnia 29 sierpnia 2000r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszno, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszno z dnia 7 września 1993r. dotyczącej terenu w rejonie ul. Obrońców Lwowa w Lesznie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszno  
(-) Tadeusz Pawlaczyk



Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XIX/310/2012  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 21 czerwca 2012 r.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XIX/310/2012  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 21 czerwca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) wykupie gruntów pod budowę i poszerzenie ulic klas: głównej, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD , oraz ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ i ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KP, a także na budowie i przebudowie tych ulic, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych;
- 2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja w/w zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji,

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XIX/310/2012  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 21 czerwca 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Leszna ustala, co następuje :

Do wyłożonego w dniach od 13 czerwca 2011 roku do 6 lipca 2011 roku do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono jedną uwagę, która w całości została uwzględniona.

Do ponownie wyłożonego w dniach od 13 lutego 2012 roku do 5 marca 2012 roku do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo zawierające pięć uwag do projektu planu. Uwagi złożyła firma REDEVCO Polska Gamma Sp. z o .o. (pismo z dnia 22 marca 2011 roku , data wpływu 26 marca 2012 roku).

Prezydent Miasta Leszna rozpatrzył negatywnie wszystkie zawarte w piśmie uwagi.

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

Treść uwag:

*W związku z wyłożeniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru znajdującego się u zbiegu ulic 17 Stycznia, Jana Pawła II oraz ks. T.Korcza, jako użytkownik wieczysty działek o numerze 75/8 oraz 75/10 chcielibyśmy wnieść uwagi do ww. projektu*

1. *W zakresie przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (w tym możliwy handel na powierzchni do 2.000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży).*

2. *W przypadku nowo realizowanych budynków: brak konieczności łączenia w jednej zabudowie funkcji mieszkaniowej i usługowej.*

3. *W zakresie stosunku wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki: minimalna intensywność zabudowy – nie określona, maksymalna - nie określona .*

4. *W zakresie linii zabudowy – utrzymanie linii zabudowy zgodnie ze stanem faktycznym obecnym.*

5. *W zakresie powierzchni biologicznie czynnej – brak wymagań, za wyjątkiem wznoszonych obiektów, które wymagają powierzchni biologicznie czynnej według przepisów odrębnych.*

**Uwagi pozostają nieuwzględnione.**

### Wyjaśnienie.

Na etapie składania wniosków do projektu planu, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynął wniosek w sprawie przeznaczenia terenu i sposobu kształtowania zabudowy w granicach przedmiotowego terenu, oznaczonego w projekcie planu symbolem 19U. Wobec powyższego, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, ustalono przeznaczenie terenu uwzględniające aktualny sposób użytkowania nieruchomości, zgodny z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

Na podstawie § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), w granicach opracowania planu ustalono linie zabudowy oraz oznaczenia elementów

zagospodarowania przestrzennego terenu. Przyjęte rozwiązania w tym zakresie są zgodne ze sztuką urbanistyczną i zasadami kształtowania zabudowy. Projekt uwzględnienia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania urbanistyczne, funkcjonalne, społeczno-gospodarcze oraz kompozycyjno-estetyczne.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje obligatoryjny zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodne z art. 15 ust. 2 ww. ustawy w planie obowiązkowo określa się m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Jednocześnie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* w § 4 pkt 6 wskazuje, że ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Wnioskowane w uwagach odstępianie od określenia powyższych wskaźników i parametrów skutkowałoby niezgodnością z prawem i tym samym nieważnością uchwały w sprawie przyjęcia przedmiotowego planu miejscowego.