



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 1 września 2014 r.

Poz. 4686

### UCHWAŁA NR XL/544/2014 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 26 czerwca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity, poz. 645, poz. 1318 z 2013 r.; poz. 379 z 2014 r.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 jednolity tekst; poz. 951, poz. 1445, poz. 21, poz. 405, poz. 1238 z 2013 r.; poz. 379 z 2014 r.) Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje :

#### **Rozdział I. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** W związku z uchwałą Nr VI/81/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

**§ 2.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie przekraczającym 10°;
- 5) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu naturalnej warstwy terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 7) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekty przestrzenne lub plansze graficzne, niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy montowane na wolnostojących konstrukcjach nośnych lub obiektach budowlanych, w tym tablice reklamowe, słupy ogłoszeniowe i reklamy umieszczane na rusztowaniach budowlanych.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) kierunki rozwoju dróg rowerowych;
- 7) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 8) projektowane szpalery drzew;
- 9) wymiary charakterystycznych odległości.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) Up – tereny usług publicznych;
- 7) Uo – tereny usług oświaty;
- 8) Uz – tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 9) Uz/KL – tereny usług ochrony zdrowia i ładowiska śmiegłowców sanitarnych;
- 10) Uks – tereny zabudowy usługowej z lokalizacją obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 12) ZL – lasy;
- 13) ZP/IT – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta;
- 14) Kp – tereny parkingów;

- 15) Kg – tereny garaży;
- 16) E – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 17) G – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
- 18) KDG – tereny dróg publicznych - głównych;
- 19) KDL – tereny dróg publicznych - lokalnych;
- 20) KDD – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 21) KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 22) KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 23) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

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

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

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali usługowych, z prawem przebudowy i remontu.

3. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz na terenach o innym przeznaczeniu, o wysokości nie wyższej niż 5,0 m, z dopuszczeniem wszelkich rozwiązań połączeń dachowych, chyba że ustalono inaczej w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

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

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

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

7. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w Rozdziale 2 z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

8. Dla budynków mieszkalnych, dla których w Rozdziale 2 ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, dopuszcza się ich realizację jako dachy pochyłe mansardowe o kącie nachylenia połączeń dachowych od 20° - 70°.

9. Zakazuje się realizacji atrap dachowych niezwiązanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich.

10. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

11. Zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych.

12. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), dopuszcza się lokalizację budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

13. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

15. Zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, preferuje się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej, w której jest już usytuowana sąsiednia zabudowa gospodarcza i garażowa.

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

17. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się ograniczenie łącznej powierzchni budynków gospodarczych i garażowych do 50,0 m<sup>2</sup> dla jednej działki budowlanej;

18. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na następujących warunkach:

1) powierzchnia nośnika nie może być większa niż:

a) 1,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 18 pkt 1 lit. b,

b) 10,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej, dla terenów zabudowy usługowej (U) oraz terenów zabudowy usługowej z lokalizacją obiektów obsługi komunikacji (Uks);

2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenach zieleni urządzonej (ZP), za wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z obiektami zlokalizowanymi w obrębie terenu;

3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych w pasach przeznaczonych pod szpalery drzew;

4) nośniki reklamowe lokalizowane w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego, należy lokalizować zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego, w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi jezdni.

5) zakazuje się montażu reklam świetlnych.

19. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

20. Od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

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

1. Dla nowo projektowanych inwestycji należy uwzględnić wytyczne planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury obowiązujących dla miasta Leszna, w tym:

1) Programu Ochrony Środowiska;

2) Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta Leszna;

3) Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna;

4) Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej;

5) Programu Oczyszczania Kraju z Azbestu na lata 2009-2032;

6) Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej ze względu na ozon.

2. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości nie ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem.

3. Należy w maksymalnym stopniu zachować lub w razie potrzeby zastępować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności w obrębie założeń parkowych oraz alei i szpalerów drzew w pasach drogowych.

4. Drzewa chore, zamierające lub stwarzające zagrożenie dla ludzi i mienia należy usuwać i w miarę możliwości zastępować nowymi.

5. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.

6. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenów zabudowy usługowej (U) ustala się obowiązek zagospodarowania terenów zielenią tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

8. Dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów zabudowy usług oświaty (Uo) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dla terenów zabudowy usług ochrony zdrowia i opieki społecznej (Uz) jak dla terenów szpitali w miastach.

9. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

10. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza na terenach wymagających ochrony (MN, MW, MN/U, MW/U, Uo, Uz) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

11. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

12. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym miejskim systemem gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

13. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw, w szczególności charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną oraz paliwa stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych;
- 3) należy uwzględnić zapisy wynikające z obowiązującego „Programu ochrony powietrza dla strefy miasto Leszno w województwie wielkopolskim”.

**§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obszar planu obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej, w której przedmiotem ochrony są ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne.

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne prowadzone w strefie „W” ochrony archeologicznej powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

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

1. Plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury.

2. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

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

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

2. Na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

3. Sposób podziału na działki budowlane określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §10 ust. 4.

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

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

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

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

1. Obszar planu częściowo położony jest w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo, ustanowionej Rozporządzeniem nr 7/206 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 28.08.2006 r., które zostało zmienione Rozporządzeniem nr 9/207 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 19.09.2007 r., Rozporządzeniem nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 08.04.2011 r. oraz Rozporządzeniem nr 2/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 25.06.2012 r., oznaczonej na rysunku planu oraz w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Karczma Borowa” gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Nr 08/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 28 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Karczma Borowa”, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody, z dopuszczeniem rozbudowy istniejących ujęć;
- 2) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) zakaz lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 4) zakaz przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 5) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu i hodowli zwierząt.

2. W obszarze opracowania planu zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych – ujęcie „Szpital”, dla którego należy uwzględnić ograniczenia wynikające z Decyzji Nr GK-O-6226/3/99 z dnia 8 lutego 2000 r. Prezydenta Miasta Leszna udzielającej pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód podziemnych utworów czwartorzędowych i określającej następujące warunki korzystania z ujęcia:

- 1) dla terenu ochrony bezpośredniej stanowiącego ogrodzony teren o powierzchni 445,0 m<sup>2</sup> :
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem ujęcia wody,
  - b) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków sanitarnych poza granice terenu ochrony bezpośredniej;
- 2) dla terenu ochrony pośredniej zakazuje się:
  - a) wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,

- b) budowy zespołów zabudowy mieszkaniowej bez zapewnienia odprowadzania ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- c) lokalizacji magazynów substancji chemicznych oraz obiektów obrotu substancjami chemicznymi,
- d) lokalizacji baz samochodowych z obsługą eksploatacyjną,
- e) lokalizacji miejsc składowania i wylewania odpadów.

## § 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 2.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenu oznaczonego jako 38Uz/KL, 41Uz: 50,0 m;
- 2) dla terenów oznaczonych jako 1U, 3U, 44Kp, 50Up, 65Up, 71ZP, 89Uo, 111U: 35,0 m;
- 3) dla terenów oznaczonych jako 2U, 4U, 5U, 6U, 8U, 9Uks, 25U, 26U, 39Uz, 49MN, 62MN/U, 93MW, 96MN/U, 100MW, 102MW, 107MW, 108U, 110MW/U, 112MW/U, 115MW/U, 118MW/U: 25,0 m;
- 4) dla terenów oznaczonych jako 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN/U, 29MN, 30MN, 33MN, 34MN, 35MN/U, 36MN, 37U, 69MN, 87MN, 90U, 113Kp, 114Kp, 122Kp: 20,0 m;
- 5) dla terenów oznaczonych jako 27MN, 28MN:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 20,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 10,0 m;
- 6) dla terenu oznaczonego jako 46MN/U, 59MN/U, 78MN/U, 79MN, 125MN, 85MN/U, 91MN/U, 92MN/U, 99MN/U:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 18,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 10,0 m;
- 7) dla terenu oznaczonego jako 32MN: 12,0 m;
- 8) dla terenów oznaczonych jako 40ZP, 42ZP, 43ZP, 45ZP/IT, 52ZP/IT, 54ZP, 63ZP/IT, 73ZP, 74ZP, 75ZP, 80ZP, 81ZP, 95ZP, 101ZP, 109ZP, 121ZP, 124ZP: 10,0 m;
- 9) dla terenów oznaczonych jako 47MN, 48MN, 64MN, 72MN, 76MN, 77MN, 83MN, 84MN, 86MN, 88MN, 97MN, 98MN: 9,5 m;
- 10) dla terenów oznaczonych jako 53MN, 55MN, 56MN, 58MN, 60MN, 61MN, 66MN, 67MN, 103MN, 104MN, 106MN: 6,0 m.
- 11) dla terenów oznaczonych jako 7E, 31E, 51E, 57E, 68E, 70G, 82E, 94E, 105E, 116E, 117E, 119Kg, 120Kg: 5,0 m,

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący  $70^{\circ}$  –  $90^{\circ}$ , z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

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

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000 \text{ m}^2$ .

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), piekarni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U), terenach usług ochrony zdrowia oraz opieki społecznej (Uz) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

4. Na terenach zabudowy usługowej (U), terenach usług oświaty (Uo), terenach usług publicznych (Up), terenach zabudowy usługowej z lokalizacją obiektów obsługi komunikacji samochodowej (Uks) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

5. Na terenie opracowania planu znajdują się linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV, średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn 0,4 kV, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się przełożenie i skablowanie linii napowietrznych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem §13 ust. 5 pkt 2 i 3.
- 2) do czasu przełożenia i skablowania linii napowietrznych ustala się zachowanie pasa terenu ochronnego o szerokości:
  - a) 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii napowietrznej WN 110kV;
  - b) 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii napowietrznej SN 15kV;
  - c) 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii napowietrznej nn 0,4kV;
- 3) w pasach terenu ochronnego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także należy uwzględnić szerokość ewentualnego pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewnić ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

7. Od strony Alei Konstytucji 3 Maja, lewą stroną ul. Sygietyńskiego oraz Kiepury do skrzyżowania z ul. Zamenhofa, a następnie przez teren 108U oraz przez ul. 17 Pułku Ułanów na teren 123Tz (WKU Leszno) przebiegają doziemne kable telekomunikacyjne MON, których właścicielem i użytkownikiem jest Regionalny Węzeł Łączności w Poznaniu, ewentualne zmiany przebiegu lub przebudowę istniejącej sieci należy uzgadniać z RWŁ Poznań.

8. Planowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. W obszarze planu zlokalizowane jest lądowisko Leszno wraz ze strefą nalotów śmigłowców sanitarnych, które przedstawiono orientacyjnie na rysunku planu - obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

10. Ustala się obowiązek oznakowania oraz zgłaszania właściwym służbom ruchu lotniczego przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się ochronę wód podziemnych ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno”, ustanowionego na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych oraz w obrębie obszaru JCWPd nr 74 zagrożonego nieosiągnięciem dobrego stanu wód, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy, dążyć do objęcia całego terenu zbiorczym systemem odprowadzenia ścieków oraz, w miarę możliwości, modernizować istniejącą sieć w celu zminimalizowania przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 2) przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;



12. W obszarze planu zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów.

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

1. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym – drogi publiczne: główne, lokalne i dojazdowe określone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDG, KDL i KDD oraz publiczne ciągi pieszo-jedne określone na rysunku planu symbolem KDDX.

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

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, o których mowa w Rozdziale 2, dotyczą lokalizacji nowych zjazdów.

4. Dla nowo projektowanych działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej kategorii.

5. Kierunki rozwoju dróg rowerowych określono na rysunku planu.

6. W zakresie liczby miejsc postojowych:

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

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

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

c) dla obiektów i lokali usługowych, w tym obiektów obsługi komunikacji samochodowej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 6 pkt 1 lit. e, f,

d) dla obiektów i lokali usług oświaty, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej miasta – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 6 pkt 1 lit. f,

e) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;

f) powierzchnie użytkowe, o których mowa w §14 ust. 6 pkt 1 lit c, d, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;

2) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych.

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

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

9. Należy zapewnić dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

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

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

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

13. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci.

14. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

15. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, przy założeniu docelowej realizacji sieci pierścieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej Ø800 – Ø1200, oznaczonego na rysunku planu:

- 1) należy zachować strefę techniczną w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 5 m z każdej strony kolektora, licząc od obrysu kanału;
- 2) dopuszcza się zmianę szerokości strefy technicznej na etapie projektowania inwestycji za zgodą dysponenta sieci.

17. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:

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

18. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §14 ust 18 pkt 3;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci, z zastrzeżeniem §14 ust. 18 pkt 4;
- 4) ze względu na lokalizację terenu objętego planem w zasięgu występowania poziomu wodonośnego Sandru Leszczyńskiego, zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów, o których mowa w §14 ust. 18 pkt 3, do gruntu;

19. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę i przebudowę na linie kablowe podziemne oraz budowę i rozbudowę stacji transformatorowych.

20. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 13.

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

22. Ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

23. W przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

24. Oznaczone na rysunku planu projektowane szpalery drzew, zostały wskazane orientacyjnie, ich dokładną lokalizację należy wyznaczyć przy uwzględnieniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

**§ 16.** Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – w granicach obszaru objętego planem nie występują powyższe tereny, obiekty i strefy, w związku z czym nie określa się ich granic, parametrów i lokalizacji.

**§ 17.** Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:

- 1) Wojewódzki Szpital Zespolony w Lesznie, którego teren określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) drogi publiczne lokalne i dojazdowe, oznaczone odpowiednio symbolami KDL, KDD, publiczne ciągi pieszo jezdne oznaczone symbolem KDDX, które określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

**§ 18.** Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:

1. Fragment pasa drogowego drogi krajowej nr 5 oznaczonej symbolem 1KDG, który określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Fragment pasa drogowego drogi krajowej nr 12 oznaczonej symbolem 2KDG, który określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. Fragment linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV wraz z pasem terenu ochronnego, której przebieg określono na rysunku planu.

**§ 19.** Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie<sup>^</sup> z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady, granice stref ochronnych terenów zamkniętych – w granicach obszaru objętego planem nie występują powyższe tereny, obiekty i strefy, w związku z czym nie określa się ich granic, parametrów i lokalizacji.

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 20.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **3U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,

b) maks. 2,4;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy – maks. 12,5 m;

6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 4U, 5U, 6U, 8U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki garażowe, w tym o charakterze usługowym, realizowane jako jednopoziomowe nadziemne lub jako wielopoziomowe, w tym: nadziemne i podziemne oraz obiekty związane z obsługą garaży;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;

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

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 2,4;

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy – maks. 12,5 m;

7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

3. Na terenach 2U i 5U ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7E :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;

2) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;

5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9Uks :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z lokalizacją obiektów obsługi komunikacji samochodowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;

3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

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

**§ 24.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie.

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

**§ 25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MN/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
- a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25U :

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
  - 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
    - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 2,0;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
    - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Na terenie 24U ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26U :

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
  - 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
    - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 2,0;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
    - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 28.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27MN, 28MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej: 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 29.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 29MN, 30MN, 33MN, 34MN, 36MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 30.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31E :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 100,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako bliźniaczą;
    - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
    - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300,0 m<sup>2</sup>;
    - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,2;
    - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 7) wysokość zabudowy:
      - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
      - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
    - 8) geometria dachów:
      - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
      - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 35MN/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;



- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 33.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 37U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 34.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38Uz/KL :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług ochrony zdrowia i lądowiska śmigłowców sanitarnych.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 10000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia służące do obsługi lądowiska śmigłowców sanitarnych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki gruntu;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 35.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39Uz :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o łącznej powierzchni nie większej niż 30% całkowitej powierzchni zabudowy działki budowlanej, obiekty małej architektury;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,6;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 36.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 41Uz :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o łącznej powierzchni nie większej niż 30% całkowitej powierzchni zabudowy terenu, obiekty małej architektury;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 2,5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 30,0 m;
- 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 37.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 40ZP, 42ZP, 43ZP :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, parkingi zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;

- 5) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo wg całościowego projektu, uwzględniając następujące zasady:
- a) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia z koniecznością ich wymiany na nowe,
  - b) należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym ogólnodostępnym, np. plac spotkań, miejsca wypoczynku;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż drogi publicznej – dojazdowej 61KDD oraz wzdłuż drogi wewnętrznej 60KDW.

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

**§ 38.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 44Kp :

1. Przeznaczenie terenu – tereny parkingów.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, budynek obsługi parkingu, ciągi piesze;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 2% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m;
- 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

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

**§ 39.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 45ZP/IT :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, ciągi piesze;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,2,
  - b) maks. 0,4;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m;
- 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

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

**§ 40.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 46MN/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;

- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>.
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

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

**§ 41.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 47MN, 48MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze;
  - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego: maks. 6,0 m;
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połączeniach symetrycznych, o nachyleniu głównych połączeń dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połączeniach symetrycznych, o nachyleniu głównych połączeń dachowych do 45°.

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

**§ 42.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 49MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 43.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 50Up :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,5,
  - b) maks. 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie.

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

**§ 44.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 51E :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 90,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;

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

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę terenu z drogi publicznej-lokalnej 24KDL lub z drogi publicznej-dojazdowej 25KDD poprzez teren 50Up, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 45.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 52ZP/IT :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu;

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

**§ 46.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 53MN, 55MN, 56MN, 58MN, 60MN, 61MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze;
- 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 150,0 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,8;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego: maks. 6,0 m;

9) geometria dachów:

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

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

**§ 47.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 54ZP :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 300,0 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;

- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, plac zabaw;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;
    3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.
- § 48.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 57E :
1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m<sup>2</sup>;
    - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 100% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;
    - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
      3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.
- § 49.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 59MN/U :
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
    - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
    - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
    - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
      - a) dla zabudowy wolno stojącej: 500,0 m<sup>2</sup>,
      - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>.
    - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,2;
    - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 8) wysokość zabudowy:
      - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
      - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
    - 9) geometria dachów:
      - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
      - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.
- § 50.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 62MN/U :
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;

- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500,0 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,0;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 40° - 45°,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

**§ 51.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 63ZP/IT :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 2500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, ciągi piesze;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki gruntu.

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

**§ 52.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 64MN, 66MN, 67MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze;
  - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla terenu 64MN: 250,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów 66MN i 67MN: 150,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;



- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego: maks. 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

**§ 53.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 65Up :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 30° - 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę terenu z przyległej drogi publicznej – dojazdowej 5KDD, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 54.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 68E :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 80,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;
- 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 55.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 69MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;

- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

**§ 56.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 70G :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 3,0 m;
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 57.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 71ZP :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 8000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;
  - 5) zachowuje się istniejący pomnik z dopuszczeniem przebudowy, zmiany formy lub przeniesienia w obrębie jednostki;
  - 6) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo wg całościowego projektu, uwzględniając następujące zasady:
    - a) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia z koniecznością ich wymiany na nowe,
    - b) należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym ogólnodostępnym, np. plac spotkań, miejsce wystaw plenerowych;

c) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia;

7) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych – dojazdowych 7KDD, 8KDD.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu w ramach istniejącej bryły budynku.

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

**§ 58.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 72MN, 76MN, 77MN, 83MN, 84MN, 86MN, 88MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze;

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250,0 m<sup>2</sup>;

5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,8;

7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

8) wysokość zabudowy:

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

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

9) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,

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

3. Dopuszcza się zachowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na terenie działki o nr ewid. 44/1.

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

**§ 59.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 73ZP, 74ZP, 75ZP, 80ZP, 81ZP :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 180,0 m<sup>2</sup>;

2) zakaz zabudowy kubaturowej;

3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki gruntu.

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

**§ 60.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 78MN/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

**2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>.
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

**3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.****§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 79MN :****1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.****2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 350,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połączeń dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połączeniach symetrycznych, o nachyleniu głównych połączeń dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

**§ 62.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 82E :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 100% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;
- 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

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

**§ 63.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 85MN/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>.
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,2;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

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

**§ 64.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 87MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.
- § 65.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 89Uo :
1. Przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, place zabaw;
    - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
    - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,0;
    - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
    - 7) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.
- § 66.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 90U :
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>;
    - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 2,0;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;

6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 67.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 91MN/U, 92MN/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej: 450,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.
- § 68.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 93MW :
1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw, ciąg pieszy;
    - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
    - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 2,0;
    - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m,
    - 7) geometria dachów – dachy płaskie.

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

**§ 69.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 94E :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 70,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;
- 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

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

**§ 70.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95ZP :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, place zabaw;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu.

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

**§ 71.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 96MN/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.



**§ 72.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 97MN, 98MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze;
  - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego: maks. 6,0 m;
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Dopuszcza się zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie działek o numerach ewid. 53/7 i 53/8.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 73.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 99MN/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej: 500,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m,

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

9) geometria dachów:

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

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

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

**§ 74.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 100MW, 102MW :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące:

a) dla terenu 100MW: parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;

b) dla terenu 102MW: budynki garażowe, parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;

3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 2,5;

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

6) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 18,0 m,

b) budynku garażowego dla terenu 102MW: maks. 4,0 m;

7) geometria dachów – dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° lub dachy płaskie.

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

**§ 75.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 101ZP :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 2000,0 m<sup>2</sup>;

2) zakaz zabudowy kubaturowej;

3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu.

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

**§ 76.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 103MN, 104MN, 106MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250,0 m<sup>2</sup>;

- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks.10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego: maks.6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Dopuszcza się zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na terenie działek o nr ewid. 58/99 i 58/100.

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

**§ 77.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105E :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;
- 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę terenu z drogi publicznej-lokalnej 62KDL lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 73KDDX poprzez teren 104MN, zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 78.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 107MW :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 2,0;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,

7) geometria dachów – dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

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

**§ 79.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 108U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.

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

**§ 80.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 109ZP :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu.

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

**§ 81.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 110MW/U, 112MW/U, 115MW/U, 118MW/U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako odrębny budynek;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące –parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 2,5;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 18,0 m,

b) budynku usługowego: maks. 10,0 m;

8) geometria dachów – dachy płaskie.

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

**§ 82.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 111U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;

2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,2;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;

6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

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

**§ 83.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 116E, 117E :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 100,0 m<sup>2</sup>;

2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 5,0 m;

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

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) dla terenu 116E ustala się obsługę terenu z drogi publicznej-dojazdowej 79KDD poprzez teren 114MW/U, zgodnie z §14;

2) dla terenu 117E – zgodnie z §14.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 84.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 113Kp, 114Kp, 122Kp :

1. Przeznaczenie terenu – tereny parkingów.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu:

a) dla terenów 113Kp i 114Kp: 2000,0 m<sup>2</sup>,

b) dla terenu 122Kp: 1000,0 m<sup>2</sup>;

3) zakaz zabudowy kubaturowej;

4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;

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

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

**§ 85.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 119Kg, 120Kg :

1. Przeznaczenie terenu – tereny garaży.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 15,0 m<sup>2</sup>;

2) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m;

3) geometria dachów – dachy płaskie;

4) powierzchnia zabudowy – maks. 100% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej.

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

**§ 86.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 121ZP, 124ZP :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 1000,0 m<sup>2</sup>;

2) zakaz zabudowy kubaturowej;

3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu.

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

**§ 87.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 125MN :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;

4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,0;

6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

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

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

8) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,

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

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

**§ 88.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 126ZL, 127ZL, 128ZL, 129ZL :

1. Przeznaczenie terenu – lasy.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) 1KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
- 2) 2KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
- 3) 3KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 4) 4KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 5) 5KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 6) 6KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 7) 7KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 8) 8KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 9) 9KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 10) 10KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 11) 11KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 12) 12KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 13) 13KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 14) 14KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 15) 15KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 16) 16KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 17) 17KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 18) 18KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 19) 19KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 20) 20KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 21) 21KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 22) 22KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 23) 23KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 24) 24KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 25) 25KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;

- 26) 26KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 27) 27KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 28) 28KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 29) 29KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 30) 30KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 31) 31KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 32) 32KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 33) 33KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 34) 34KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 35) 35KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 36) 36KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 37) 37KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 38) 38KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 39) 39KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 40) 40KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 41) 41KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 42) 42KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 43) 43KDD – tereny dróg publicznych - dojazdowych,
- 44) 44KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 45) 45KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 46) 46KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 47) 47KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 48) 48KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 49) 49KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 50) 50KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 51) 51KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 52) 52KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 53) 53KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 54) 54KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 55) 55KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 56) 56KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 57) 57KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
- 58) 58KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 59) 59KDD – tereny dróg wewnętrznych;
- 60) 60KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 61) 61KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 62) 62KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 63) 63KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 64) 64KDW – tereny dróg wewnętrznych;



- 65) 65KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 66) 66KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 67) 67KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 68) 68KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 69) 69KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 70) 70KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 71) 71KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 72) 72KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 73) 73KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 74) 74KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 75) 75KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 76) 76KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 77) 77KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 78) 78KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 79) 79KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 80) 80KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 81) 81KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokości określone w §89 ust. 2 pkt 2, zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasach dróg publicznych po uzgodnieniu warunków technicznych z właściwym zarządcą drogi;
- 6) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

**§ 90.** Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenów zamkniętych oznaczonych symbolem 123Tz.

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

**§ 91.** Tracą moc ustalenia:

- 1) Uchwały Nr XXII/249/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. w rejonie ul. Dekana;
- 2) Uchwały Nr XLII/438/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Sygietyńskiego i Kiepur;
- 3) Uchwały Nr IV/41/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 roku, dotyczącej terenu w rejonie ul. Estkowskiego;

- 4) Uchwały Nr XI/98/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja, Estkowskiego i Dekana w Lesznie.

**§ 92.**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 93.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

**§ 94.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna  
(-) Tadeusz Pawlaczyk



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XL/544/2014  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 26 maja 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.07.2013 r. do 05.08.2013 r. W dniu 31.07.2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 26.08.2013 r.

W ustawowym terminie wniesiono 60 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta 25 z nich zostało częściowo uwzględnionych, 32 zostały uwzględnione, a 3 zostały nieuwzględnione. Wszystkie uwagi zostały przedstawione Radzie Miejskiej Leszna celem ich rozpatrzenia. Rada Miejska Leszna postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

**1-12. Uwagi złożone przez osoby fizyczne** – 12 uwag o identycznej treści zawierających następujące postulaty: sprzeciw wobec budowy projektowanych dróg: 19KDD, 18KDD i 25KDD, w szczególności utrzymać ulicę L. Solskiego (18KDD) jako ulicę pieszo-jezdną, ponadto nie powinno być drogi dla pojazdów samochodowych pomiędzy ulicami: Cyprijską a L. Solskiego (25KDD), wskazane byłoby zaplanowanie tam tylko ścieżki dla rowerów i pieszych, dojazd może być realizowany poprzez projektowaną drogę za lądowiskiem szpitala lub obecny dojazd od ul. Dekana, na terenach pozostających bardzo blisko domów jednorodzinnych nie może być zgody na rozszerzoną działalność usługową, szczególnie w zakresie obsługi samochodów ciężarowych.

**Uwagi pozostają częściowo nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie sprzeciwu wobec drogi publicznej 19KDD:

Projektowana funkcja drogi publicznej-dojazdowej jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Zapewnia dojazd do sąsiadujących z nią nieruchomości oraz dostęp do sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta i których konserwacja lub naprawa wymaga możliwości dojechania specjalistycznym sprzętem. Przeznaczenie terenu pod drogę 19KDD nie jest tożsame z szerokością ulicy, jest to pas zabezpieczający lokalizację części utwardzonej ulicy oraz dojsć i zieleni przydrożnej, której część stanowią istniejące nasadzenia.

W zakresie sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych.

**13- 37. Uwagi złożone przez osoby fizyczne** – 12 uwag o identycznej treści, które zawierają wniosek o zmianę projektowanej drogi dojazdowej 25KDD na ciąg pieszo-rowerowy z pasem zieleni.

**Uwagi pozostają uwzględnione przez Radę Miejską Leszna.**

**38. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – w zakresie działek o nr ewid. 2/90, 2/91, 2/92, 2/93 wniosek o przeznaczenie ich na funkcję usługową oraz ustalenie wysokości zabudowy do 15m oraz zrezygnowanie z pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4m, w zakresie działek 27/1 i 2/61 wniosek o zrezygnowanie z drogi 47KDW oraz objęcie terenu zapisami jak dla terenu 25U.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.****Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie uwagi dotyczącej rezygnacji z pasa zieleni izolacyjnej:

Na terenie działki o nr ewid. 2/90 projektowany pas zieleni izolacyjnej służy zminimalizowaniu ryzyka ewentualnych konfliktów przestrzennych pomiędzy sąsiadującymi bezpośrednio funkcjami mieszkaniową (36MN) i usługową (24MN/U i 25U) oraz stanowi ochronę przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 36MN przed negatywnym oddziaływaniem funkcji usługowej. Wobec czego nie uwzględniono tej części uwagi w zakresie działki 2/90 i utrzymano projektowany pas zieleni izolacyjnej.

39. **Uwaga złożona przez Archiwum Państwowe** – wniosek o utrzymanie ustaleń zmiany planu ogólnego z 19.12.2002 r. w zakresie przebiegu drogi 09KD wzdłuż tylnej granicy Archiwum lub zastosowanie alternatywnych rozwiązań: pozostawienia drogi 09KD do wysokości istniejącej bramy lub nieodpłatnego poszerzenia działki Archiwum tak, aby można wykonać wjazd od ul. Cypryjskiej. Strefa nalotu śmigłowców oraz ustalenia planu ograniczają zabudowę działki.

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.****Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Zgodnie z projektem planu teren jednostki 50Up ma zapewniony dostęp do drogi publicznej przez tereny 25KDD i 26KDDX oraz 24KDL. W takim kształcie projekt planu został zaopiniowany bez uwag przez Służby Państwowej Straży Pożarnej. Plan definiuje przeznaczenie terenu i określa parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, nie ingeruje natomiast w warunki techniczne oraz konkretne rozwiązania na terenie jednostki 50Up. Przyjęte w planie parametry i wskaźniki oraz ustalona linia zabudowy nie wykluczają rozbudowy istniejącego budynku Archiwum.

40. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o dopuszczenie na terenach oznaczonych jako 27MN i 28MN oprócz zabudowy wolno stojącej, również bliźniaczej oraz ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na 500m<sup>2</sup>.

**Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

41. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o zmianę ustaleń na terenach oznaczonych 27MN i 28MN na następujące: zabudowę mieszkaniową należy realizować jako bliźniaczą lub wolno stojącą, minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 500m<sup>2</sup>.

**Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

42. **Uwaga złożona przez osoby fizyczne** – sprzeciw wobec planowanej drogi publicznej – lokalnej 31KDL, wniosek o jej usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze opracowania.

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.****Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Projektowana droga łącząca ulicę Portugalską oraz ulicę Sygietyńskiego jest niezbędnym elementem tworzącym prawidłowy układ komunikacyjny. Takie rozwiązanie zapewni powiązanie drogowe nieskomunikowanych do tej pory części miasta i umożliwi prawidłowe funkcjonowanie komunikacji całego obszaru objętego planem.

Jednocześnie planowana droga stanowić będzie alternatywny dojazd do szpitala i obsłuży przyległe tereny usługowe oraz infrastruktury technicznej, a także lądowisko.

Teren przeznaczony na przedmiotową drogę został wydzielony przede wszystkim z terenów stanowiących własność miasta oraz Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego, bez ingerencji w grunty prywatne.

43. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o przedłużenie ulicy Portugalskiej do szpitala.

**Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

44. **Uwaga złożona przez osoby fizyczne** – sprzeciw wobec nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na jednostce strukturalnej 36MN w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

Uwaga została uwzględniona w zakresie rezygnacji z wyznaczenia linii zabudowy wzdłuż lasu oraz wzdłuż tylnych granic działek. Utrzymano nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenów publicznych, tj. od strony dróg publicznych – lokalnych 24KDL (ul. Portugalska) i 31KDL oraz od strony publicznego ciągu pieszo – jezdni 33KDDX, zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.)

45. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – brak zgody na zagospodarowanie przestrzenne terenów zabudowanych garażami na obszarze 8U na pobudowanie obiektów handlowo – usługowych.

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod funkcję usługową jest naturalną kontynuacją planowanej funkcji usługowej na terenach stanowiących wizytówkę miasta w rejonie głównych dróg o dużym natężeniu ruchu. Takie rozwiązanie zapewnia obsługę terenów usługowych z głównych dróg i ogranicza ruch kołowy na obszarach zabudowy osiedlowej. Dla zapewnienia rezerwy terenów do parkowania pojazdów wprowadzono zapis umożliwiający lokalizację garaży wielopoziomowych o charakterze usługowym na przedmiotowym terenie.

Ponadto zgodnie z art. 35 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

46. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – sprzeciw wobec projektowanych połączeń z ulicą Cypryjska oraz wobec drogi wokół budynków zabudowy szeregowej na początku ul. Dekana, wniosek o nie zwiększanie terenów usługowych przy ul. Dekana, rozproszenie usług, zwiększenie terenów zielonych lub mieszkaniowych.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie sprzeciwu wobec drogi publicznej 19KDD:

Projektowana funkcja drogi publicznej-dojazdowej jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Zapewnia dojazd do sąsiadujących z nią nieruchomości oraz dostęp do sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta i których konserwacja lub naprawa wymaga możliwości dojechania specjalistycznym sprzętem. Przeznaczenie terenu pod drogę 19KDD nie jest tożsame z szerokością ulicy, jest to pas zabezpieczający lokalizację części utwardzonej ulicy oraz dojeżdż i zieleni przydrożnej, której część stanowią istniejące nasadzenia.

W zakresie sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych.

47. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o wprowadzenie następujących zmian: powiększyć tereny zieleni 52ZP/IT o działki 1/138, 1/274, pozostawić ulicę 19KDD bez przejazdu, pozostałą część przeznaczyć na parkingi, wykreślić z projektu planu drogę 25KDD, przeznaczyć teren na ciąg pieszo-rowerowy, przywrócić przejście do lasu lub wyznaczyć je w innym miejscu.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie powiększenia terenu 52ZP/IT:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych. Teren działki 1/274 został przeznaczony pod drogę 21KDL, która zapewni obsługę terenu 62MN/U.

W zakresie sprzeciwu wobec drogi publicznej 19KDD:

Projektowana funkcja drogi publicznej-dojazdowej jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Zapewnia dojazd do sąsiadujących z nią nieruchomości oraz dostęp do sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta i których konserwacja lub naprawa wymaga możliwości dojechania specjalistycznym sprzętem. Przeznaczenie terenu pod drogę 19KDD nie jest tożsame z szerokością ulicy, jest to pas zabezpieczający lokalizację części utwardzonej ulicy oraz dojeżdż i zieleni przydrożnej, której część stanowią istniejące nasadzenia.

**48. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o: zwiększenie terenów zielonych na granicy nieruchomości zabudowanych domami od strony ul. Solskiego a terenami usługowymi, nieposzerzanie obszarów usługowych na tyłach nieruchomości przy ul. Solskiego, nie wytyczanie drogi łączącej ul. Solskiego i Cypryjską, a pozostawić trakt pieszo – rowerowy, nie łączenie ul. Solskiego i Dekana drogą 19KDD.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie zwiększenia terenów zielonych oraz nieposzerzania obszarów usługowych:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN, a terenem 62MN/U ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych.

W zakresie sprzeciwu wobec drogi publicznej 19KDD:

Projektowana funkcja drogi publicznej-dojazdowej jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Zapewnia dojazd do sąsiadujących z nią nieruchomości oraz dostęp do sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta i których konserwacja lub naprawa wymaga możliwości dojechania specjalistycznym sprzętem. Przeznaczenie terenu pod drogę 19KDD nie jest tożsame z szerokością ulicy, jest to pas zabezpieczający lokalizację części utwardzonej ulicy oraz dojeżdż i zieleni przydrożnej, której część stanowią istniejące nasadzenia.

**49 i 50. Uwagi złożone przez osoby fizyczne** – 2 uwagi o identycznej treści zawierające wniosek o zmniejszenie terenu usług 5U, wprowadzenie zastrzeżenia zapisów dla zwiększenia terenów zieleni, wyprowadzić ruch samochodów ciężarowych, nie wytyczanie drogi łączącej ul. Solskiego i Cypryjską lub zaprojektować dróżkę pieszo – jezdnią, pozostawienie ul. Solskiego ciągiem pieszo – jezdnią, zrezygnowanie z połączenia ul. Solskiego i Dekana drogą 19KDD, gdyż aktualnie połączenie drogowe z ul. Solskiego jest zablokowana zielenią wysoką.

**Uwagi pozostają częściowo nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie zmniejszenia terenu usług oraz zwiększenia terenów zielonych:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN, a terenem 62MN/U ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych.

W zakresie sprzeciwu wobec drogi publicznej 19KDD:

Projektowana funkcja drogi publicznej-dojazdowej jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Zapewnia dojazd do sąsiadujących z nią nieruchomości oraz dostęp do sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta i których konserwacja lub naprawa wymaga możliwości dojechania specjalistycznym sprzętem.

Przeznaczenie terenu pod drogę 19KDD nie jest tożsame z szerokością ulicy, jest to pas zabezpieczający lokalizację części utwardzonej ulicy oraz dojsć i zieleni przydrożnej, której część stanowią istniejące nasadzenia.

**51. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – sprzeciw wobec realizacji drogi 25KDD, sprzeciw wobec realizacji drogi 19KDD, sprzeciw wobec realizacji drogi 18KDD i zmianie charakteru z drogi pieszo-jezdnej na dojazdową, poszerzyć pas zieleni oraz zagospodarować część terenu 52ZP/IT przylegającą do Archiwum, na działce należącej do miasta w obrębie terenu 5U stworzyć plac zabaw lub boisko.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie sprzeciwu wobec drogi publicznej 19KDD:

Projektowana funkcja drogi publicznej-dojazdowej jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Zapewnia dojazd do sąsiadujących z nią nieruchomości oraz dostęp do sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta i których konserwacja lub naprawa wymaga możliwości dojechania specjalistycznym sprzętem. Przeznaczenie terenu pod drogę 19KDD nie jest tożsame z szerokością ulicy, jest to pas zabezpieczający lokalizację części utwardzonej ulicy oraz dojsć i zieleni przydrożnej, której część stanowią istniejące nasadzenia.

W zakresie poszerzenia pasa zieleni oraz zmniejszenia terenu usług:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN, a terenem 62MN/U ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych. Proponowane utworzenie placu zabaw lub boiska w obszarze obecnych jednostek 6U i 62MN/U stanowiłoby rozwiązanie niekorzystne ze względu na sąsiedztwo terenów rekreacyjnych z negatywnie oddziaływującymi usługami.

**52. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o: przeniesienie baz usługowych poza miasto oraz likwidację nadajników radiowych, wykluczenie z drogi 25KDD działki 1/219, umożliwienie korekty podziału działek geodezyjnych, poszerzenie pasa zieleni 52ZP/IT aż do terenu pomiędzy Archiwum (50Up), utrzymanie statusu ul. Solskiego jako ciągu pieszo-jezdnego, likwidacja dróg 25KDD i 19KDD, stworzenie parku, placu zabaw lub boiska na działce należącej do miasta w obrębie terenu 5U, wątpliwości wobec niektórych zapisów planu, np. dotyczących opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, sformułowania „przedsięwzięcia znacząco oddziaływujące na środowisko”, lokalizacji dopuszczonych garaży i trafostacji, 1 stanowisko postojowe dla lokalu mieszkalnego wliczając miejsca w garażach, wielorakość możliwości przeznaczenia.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie przeniesienia baz usługowych oraz likwidacji nadajników radiowych:

Kwestia lokalizacji przedsiębiorstw oraz nadajników radiowych wykracza poza kompetencje ustaleń planu miejscowego. Są to rozwiązania techniczne, własnościowe, prawne, które nie są przedmiotem ustaleń planu.

W zakresie sprzeciwu wobec drogi publicznej 19KDD:

Projektowana funkcja drogi publicznej-dojazdowej jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Zapewnia dojazd do sąsiadujących z nią nieruchomości oraz dostęp do sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta i których konserwacja lub naprawa wymaga możliwości dojechania specjalistycznym sprzętem. Przeznaczenie terenu pod drogę 19KDD nie jest tożsame z szerokością ulicy, jest to pas zabezpieczający lokalizację części utwardzonej ulicy oraz dojsć i zieleni przydrożnej, której część stanowią istniejące nasadzenia.

W zakresie poszerzenia pasa zieleni oraz zmniejszenia terenu usług:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości



4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN, a terenem 62MN/U ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych. Proponowane utworzenie placu zabaw lub boiska w obszarze obecnych jednostek 6U i 62MN/U stanowiłoby rozwiązanie niekorzystne ze względu na sąsiedztwo terenów rekreacyjnych z negatywnie oddziałującymi usługami.

**53. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o: likwidację połączenia drogowego ul. Cypryjskiej i Solskiego, wprowadzenie tam ścieżki pieszo-rowerowej, wprowadzenie zieleni w miejsce części planowanej drogi, nie może być zgody na rozszerzoną działalność usługową w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszno.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie braku zgody na działalność usługową w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN, a terenem 62MN/U ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych.

**54. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o nie zwiększanie terenów usługowych przy ul. Dekana, rozproszenie usług, zwiększenie terenów zielonych lub mieszkaniowych. Sprzeciw wobec projektowanych połączeń z ulicą Cypryjska, wobec drogi wokół budynków zabudowy szeregowej na początku ul. Dekana, a także wobec funkcji ul. Solskiego (18KDD).

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszno.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie rozproszenia usług oraz zwiększenia terenów zieleni:

Przedmiotowy teren został przeznaczony częściowo pod funkcję usługową (6U) oraz częściowo pod funkcję mieszkaniowo-usługową (62MN/U) z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. Pomiędzy terenami 53MN i 56MN, a terenem 62MN/U ustalono dodatkowo pas zieleni 52ZP/IT. Takie ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych.

**55. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – sprzeciw wobec realizacji drogi 25KDD, sprzeciw wobec realizacji drogi 19KDD, sprzeciw wobec realizacji drogi 18KDD i zmianie charakteru z drogi pieszo-jezdnej na dojazdową, poszerzyć pas zieleni oraz zagospodarować część terenu 52ZP/IT przylegającą do Archiwum, na działce należącej do miasta w obrębie terenu 5U stworzyć plac zabaw lub boisko.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszno.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie sprzeciwu wobec drogi publicznej 19KDD:

Projektowana funkcja drogi publicznej-dojazdowej jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Zapewnia dojazd do sąsiadujących z nią nieruchomości oraz dostęp do sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta i których konserwacja lub naprawa wymaga możliwości dojechania specjalistycznym sprzętem. Przeznaczenie terenu pod drogę 19KDD nie jest tożsame z szerokością ulicy, jest to pas zabezpieczający lokalizację części utwardzonej ulicy oraz dojeżdż i zieleni przydrożnej, której część stanowią istniejące nasadzenia.

W zakresie poszerzenia pasa zieleni oraz utworzenia placu zabaw lub boiska:

Ustalona w planie szerokość pasa zieleni 52ZP/IT wynika z istniejącego przeznaczenia terenów oraz z podziałów własnościowych. Przedmiotowy pas zieleni wraz z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej na terenie 62MN/U o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych. Proponowane utworzenie placu zabaw lub boiska

w obszarze obecnych jednostek 6U i 62MN/U) stanowiłoby rozwiązanie niekorzystne ze względu na sąsiedztwo terenów rekreacyjnych z negatywnie oddziałującymi usługami.

**56. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o: pozostawienie drogi 18KDD jako ciąg pieszo-jedyny, nie łączenie ul. Solskiego i Cypryjskiej drogą 25KDD, poszerzenie zieleni izolacyjnej 52ZP/IT na teren pomiędzy jednostkami 60MN, 5U i ulicą Dekana, przywrócenie lub stworzenie nowych połączeń osiedli z lasem.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie poszerzenia pasa zieleni:

Ustalona w planie szerokość pasa zieleni 52ZP/IT wynika z istniejącego przeznaczenia terenów oraz z podziałów własnościowych. Przedmiotowy pas zieleni wraz z obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej na terenie 62MN/U o szerokości 4m od strony terenów mieszkaniowych. zapewniają właściwą ochronę oraz izolację terenów mieszkaniowych.

**57. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o: przeznaczenie terenu 37Uz na teren sportu i rekreacji indywidualnej w zieleni, wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach 1/244, 1/245, 1/247 w odległości 4m od działek 1/38, 1/41 i 1/253, likwidację drogi 31KDL, która częściowo przebiega przez teren prywatny.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie zmiany przeznaczenia terenu 37Uz:

Uwagę uwzględniono i zmieniono przeznaczenie jednostki 37Uz na 37U, co umożliwi realizację wybranego rodzaju usług, utrzymano natomiast przeznaczenie części działki 1/253 pod drogę publiczną – lokalną 31KDL, pozostawiając niezbędne połączenie ze szpitalem.

W zakresie drogi 31KDL:

Projektowana droga łącząca ulicę Portugalską oraz ulicę Sygietyńskiego jest niezbędnym elementem tworzącym prawidłowy układ komunikacyjny. Takie rozwiązanie zapewni powiązanie drogowe nieskomunikowanych do tej pory części miasta i umożliwi prawidłowe funkcjonowanie komunikacji całego obszaru objętego planem.

Jednocześnie planowana droga stanowić będzie alternatywny dojazd do szpitala i obsłuży przyległe tereny usługowe oraz infrastruktury technicznej, a także lądowisko.

Teren przeznaczony na przedmiotową drogę został wydzielony przede wszystkim z terenów stanowiących własność miasta oraz Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego, bez ingerencji w grunty prywatne

**58-60. Uwagi złożone przez osoby fizyczne** – 3 uwagi o identycznej treści zawierające wniosek o zmianę przeznaczenia drogi 25KDD na ciąg pieszo-rowerowy z pasem zieleni.

**Uwagi pozostają uwzględnione przez Radę Miejską Leszna.**

W związku z wynikającymi z uwzględnionych uwag wprowadzonymi zmianami w projekcie planu, które miały wpływ nie tylko na interes podmiotów i osób składających uwagi, stwierdzono konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.12.2013 r. do 10.01.2014 r. W dniu 03.01.2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 31.01.2014 r.

W ustawowym terminie wniesiono 17 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta 8 z nich zostało częściowo uwzględnionych, 3 zostały uwzględnione, a 5 zostało nieuwzględnionych, 1 uwaga została opisana jako bezzasadna. Wszystkie uwagi zostały przedstawione Radzie Miejskiej Leszna celem ich rozpatrzenia. Rada Miejska Leszna postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o szybką realizację połączenia komunikacyjnego ulicy Portugalskiej z parkingiem szpitala – uwaga bezzasadna, ponieważ dotyczy ona realizacji inwestycji, a nie jej planowania na etapie projektu planu. Rozwiązania techniczne inwestycji oraz czas jej realizacji nie są przedmiotem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o przeznaczenie działek o nr ewid. 65/123 i 65/124 na funkcję MN – mieszkalnictwo z zabudowie niskiej.

**Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

3. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o pozostawienie ulicy o symbolu 19KDD jako nieprzejezdnej, w nawiązaniu do przeprowadzonej dyskusji publicznej stwierdzono, że stanowisko właściciela nieruchomości przylegającej do terenu 52ZP/IT, który będzie dojeżdżał do swojej posesji przez zieleń – jest nie do przyjęcia.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

Ustalona w planie droga 19KDDX zapewnia obsługę przyległych nieruchomości, pasa zieleni, infrastruktury technicznej zlokalizowanej w pasie drogowym i na terenie zieleni oraz zapewnia dojazd do pojemników na śmieci. Konkretnie rozwiązania techniczne, w tym kwestia przelotowości drogi nie są przedmiotem ustaleń planu.

Ustalenia planu wskazują obsługę komunikacyjną terenów, natomiast korzystanie z terenów niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie jest kwestią wykraczającą poza możliwości regulacji w planie, w związku z czym uwaga w zakresie dojazdu przez zieleń jest bezzasadna.

4. **Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o umożliwienie realizacji zjazdu z ul. Estkowskiego, wobec braku realizacji ul. Irlandzkiej. Zapis §14 pkt 4 ustalający obsługę z dróg o niższych kategoriach uniemożliwia realizację postulowanego zjazdu.

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Ulica Estkowskiego, kategorii KDG jest drogą krajową nr 12. Dla zapewnienia właściwej przepustowości i płynności ruchu na tej drodze konieczne jest ograniczenie do minimum ilości indywidualnych zjazdów.

Plan ustala przeznaczenie poszczególnych terenów, w tym linie rozgraniczające dróg, jednak nie przesądza o szczegółach technicznych, ani terminie realizacji inwestycji.

Projekt planu, w tym zapis stanowiący o obsłudze z dróg o niższych kategoriach w przypadku dostępu nieruchomości do dróg różnej kategorii, został uzgodniony z Zarządem Województwa Wielkopolskiego oraz z Miejskim Zarządem Dróg i Inwestycji.

5-7. **Uwagi złożone przez osoby fizyczne** – 3 uwagi o identycznej treści wyrażające sprzeciw wobec projektowanego ciągu pieszego 26KDX oraz sąsiedniego terenu 52ZP/IT, które to tereny są użytkowane jako droga.

**Uwagi pozostają nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag:**

Teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta stanowi bufor wolny od zabudowy pomiędzy osiedlem mieszkaniowym, a terenami, na których możliwa jest realizacja usług.

Rozwiązania drogowe w rejonie ulic Greckiej i Solskiego tj. droga 25KDD i ciąg pieszy 26KDX umożliwiają swobodny ruch pieszy nie dopuszczając ruchu samochodowego, co wynika z woli mieszkańców tego rejonu i było przedmiotem wielu uwag w trakcie I wyłożenia planu do publicznego wglądu. Powiązanie komunikacyjne terenów po obydwu stronach ul. Solskiego może się odbywać w sposób

dotychczasowy – ulicą Dekana oraz poprzez projektowany układ dróg 31KDL, 32KDW i dalej ulicą Solskiego.

**8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o przeznaczenie działki 66/18 na powiększenie nieruchomości, obecnie działki 66/15 i 66/18 są użytkowane i zagospodarowane jako jedna działka budowlana i stanowią integralną całość.

**Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**9. Uwaga złożona przez osoby fizyczne** – wniosek o wprowadzenie w projekcie planu modyfikacji, które nie wiązałyby się ze zmianą istniejącego stanu ulicy Piotra Czajkowskiego.

**Uwaga pozostaje uwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**10-11. Uwagi złożone przez osoby fizyczne** – 2 uwagi o identycznej treści zawierające wniosek o: pozostawienie pasa zieleni na działkach 1/138, 1/311 (52ZP/IT) oraz rozważenie poszerzenia terenów zielonych o przyległe działki, przeznaczenie działki 1/274 na zieleń zamiast na drogę publiczną 21KDL, w celu izolacji obszarów mieszkaniowych od usługowych, pozostawienie ulicy o symbolu 19KDD jako nieprzejezdnej.

**Uwagi pozostają częściowo nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwag:**

W zakresie przeznaczenia działki 1/274 na zieleń:

Projektowana droga 21KDL umożliwi obsługę komunikacyjną projektowanej jednostki funkcjonalnej 62MN/U.

W zakresie pozostawienia ulicy o symbolu 19KDD jako nieprzejezdnej:

Ustalona w planie droga 19KDDX zapewnia obsługę przyległych nieruchomości, pasa zieleni, infrastruktury technicznej zlokalizowanej w pasie drogowym i na terenie zieleni oraz zapewnia dojazd do pojemników na śmieci. Konkretnie rozwiązania techniczne, w tym kwestia przelotowości drogi nie są przedmiotem ustaleń planu.

**12. Uwaga złożona przez „WMB” Wojciech Kaliszewski** – sprzeciw wobec projektowanego ciągu pieszego 26KDX oraz sąsiedniego terenu 52ZP/IT, które to tereny są użytkowane jako droga.

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta stanowi bufor wolny od zabudowy pomiędzy osiedlem mieszkaniowym, a terenami, na których możliwa jest realizacja usług.

Rozwiązania drogowe w rejonie ulic Greckiej i Solskiego tj. droga 25KDD i ciąg pieszy 26KDX umożliwiają swobodny ruch pieszy nie dopuszczając ruchu samochodowego, co wynika z woli mieszkańców tego rejonu i było przedmiotem wielu uwag w trakcie I wyłożenia planu do publicznego wglądu. Powiązanie komunikacyjne terenów po obydwu stronach ul. Solskiego może się odbywać w sposób dotychczasowy – ulicą Dekana oraz poprzez projektowany układ dróg 31KDL, 32KDW i dalej ulicą Solskiego.

**13-15. Uwagi złożone przez osoby fizyczne** – 3 uwagi o identycznej treści zawierające wniosek o: pozostawienie pasa zieleni na działkach 1/138, 1/311 (52ZP/IT) oraz rozważenie poszerzenia terenów zielonych o przyległe działki, przeznaczenie działki 1/274 na zieleń zamiast na drogę publiczną 21KDL, w celu izolacji obszarów mieszkaniowych od usługowych, pozostawienie ulicy o symbolu 19KDD jako nieprzejezdnej.

**Uwagi pozostają częściowo nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwag:**

W zakresie przeznaczenia działki 1/274 na zieleń:

Projektowana droga 21KDL umożliwi obsługę komunikacyjną projektowanej jednostki funkcjonalnej 62MN/U.

W zakresie pozostawienia ulicy o symbolu 19KDD jako nieprzejezdnej:

Ustalona w planie droga 19KDDX zapewnia obsługę przyległych nieruchomości, pasa zieleni, infrastruktury technicznej zlokalizowanej w pasie drogowym i na terenie zieleni oraz zapewnia dojazd do pojemników na śmieci. Konkretnie rozwiązania techniczne, w tym kwestia przelotowości drogi nie są przedmiotem ustaleń planu.

**16. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o: prawidłowe naniesienie istniejącego budynku mieszkalnego, wyznaczenie pasa zieleni 6m wokół granicy nieruchomości adekwatnie do zieleni w sektorze 53MN, przeznaczenie pod zieleń części działki 1/311 oraz włączenie do terenu 53MN części działki 1/311 – trójkąta terenu, który jest aktualnie dzierżawiony od miasta.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie wyznaczenia pasa zieleni 6m wokół granicy nieruchomości:

Droga 25KDD oprócz obsługi Archiwum Miejskiego zapewnia również dostęp komunikacyjny do urzędzeń infrastruktury technicznej miasta zlokalizowanych na terenach 52ZP/IT oraz 54ZP. Zbiera również ruch pieszy z ciągu 26KDX. Ze względu na tak duże znaczenie tej drogi nie ma możliwości zwężenia jej pasa i zmiany parametrów. W trakcie opracowywania szczegółowego projektu technicznego jest możliwość wyznaczenia pasa zieleni w jej liniach rozgraniczających, jednak zadanie takie wykracza poza kompetencje opracowania planu miejscowego.

Teren nieruchomości składającej się z działek o nr 1/218, 1/219, 1/310 posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych 18KDDX oraz 25KDD, co zapewnia pełną i wystarczającą obsługę komunikacyjną tego terenu.

**17. Uwaga złożona przez osobę fizyczną** – wniosek o: pozostawienie pasa zieleni na działkach 1/138, 1/311 (52ZP/IT) oraz rozważenie poszerzenia terenów zielonych o przyległe działki, przeznaczenie działki 1/274 na zieleń zamiast na drogę publiczną 21KDL, w celu izolacji obszarów mieszkaniowych od usługowych, pozostawienie ulicy o symbolu 19KDD jako nieprzejezdnej.

**Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską Leszna.**

**Uzasadnienie nieuwzględnienia części uwagi:**

W zakresie przeznaczenia działki 1/274 na zieleń:

Projektowana droga 21KDL umożliwi obsługę komunikacyjną projektowanej jednostki funkcjonalnej 62MN/U.

W zakresie pozostawienia ulicy o symbolu 19KDD jako nieprzejezdnej:

Ustalona w planie droga 19KDDX zapewnia obsługę przyległych nieruchomości, pasa zieleni, infrastruktury technicznej zlokalizowanej w pasie drogowym i na terenie zieleni oraz zapewnia dojazd do pojemników na śmieci. Konkretnie rozwiązania techniczne, w tym kwestia przelotowości drogi nie są przedmiotem ustaleń planu.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XL/544/2014  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 26 czerwca 2014 r.

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

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

Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) zadania własne gminy.

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

- 1) 1KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
- 2) 2KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
- 3) 3KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 4) 4KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 5) 5KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 6) 6KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 7) 7KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 8) 8KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 9) 9KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 10) 10KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 11) 11KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 12) 12KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 13) 13KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 14) 14KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 15) 15KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 16) 16KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 17) 17KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 18) 18KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 19) 19KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 20) 20KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 21) 21KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 22) 22KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 23) 23KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;

- 
- 24) 24KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
  - 25) 25KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 26) 26KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 27) 27KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
  - 28) 28KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 29) 29KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 30) 30KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 31) 31KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
  - 32) 33KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
  - 33) 34KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 34) 35KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 35) 36KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 36) 37KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 37) 38KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 38) 39KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 39) 40KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 40) 41KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 41) 42KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 42) 43KDD – tereny dróg publicznych - dojazdowych,
  - 43) 44KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 44) 45KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 45) 46KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 46) 47KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
  - 47) 48KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 48) 49KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
  - 49) 50KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 50) 51KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 51) 52KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 52) 53KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 53) 54KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 54) 55KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 55) 56KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 56) 57KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
  - 57) 58KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
  - 58) 59KDD – tereny dróg wewnętrznych;
  - 59) 61KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
  - 60) 62KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
  - 61) 63KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
  - 62) 65KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;

- 63) 69KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 64) 70KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 65) 71KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 66) 72KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 67) 73KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 68) 74KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 69) 75KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 70) 76KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 71) 77KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 72) 78KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 73) 79KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 74) 80KDX – tereny publicznych ciągów pieszych.

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

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

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

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

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

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

§ 4. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).