



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 marca 2012 r.

Poz. 1455

UCHWAŁA NR XVI/229/2012 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 16 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie,

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/430/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 r., zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie ulicy Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP w Lesznie zatwierdzoną uchwałą nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 roku, zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zatwierdzoną uchwałą nr XIX/215/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 roku, zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie torów PKP relacji Leszno – Głogów i Leszno – Wrocław, wiaduktu im. Gen. Stefana „Grota” Roweckiego, ulic Henrykowskiej, Chopina oraz granic miasta zatwierdzoną uchwałą nr XXXVI/447/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009 roku, zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie ul. Wróblewskiego, Królowej Jadwigi, Dąbrowskiego i Niepodległości w Lesznie, w rejonie ul. Przemysłowej i terenów kolejowych w Lesznie oraz w rejonie centrum w Lesznie zatwierdzoną uchwałą nr XXXVIII/462/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 roku, zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna w rejonie ulicy Kiepury w Lesznie zatwierdzoną uchwałą nr XXXVIII/463/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 grudnia 2009 roku, zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna zatwierdzoną uchwałą nr VI/80/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2011 roku, Rada Miejska Leszna uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcia 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, stanowiące załącznik nr 3.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym nr 1.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej,
 - c) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) MW/U - tereny zabudowymieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej,
 - e) U - tereny usług,
 - f) U1 – tereny usług oświaty,
 - g) U2 – tereny usług kultury,
 - h) US - tereny sportu i rekreacji,
 - i) ZP - tereny zieleni urządzonej,
 - j) E – tereny urządzeń elektroenergetyki,
 - k) KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - l) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - m) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - n) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - o) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - p) KP – tereny ciągów pieszych,
 - q) KS – tereny urządzeń komunikacji
- 6) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- 7) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków,
- 8) cmentarz żydowski wpisany do rejestru zabytków,
- 9) obszar objęty ochroną konserwatorską oraz strefą „W” ochrony archeologicznej,
- 10) strefa techniczna wzdłuż magistrali wodociągowej Ø 500,
- 11) strefy techniczne od stacji transformatorowych.

2. Wewnętrzne podziały terenów, wskazane na rysunku planu jako orientacyjne linie podziałów geodezyjnych nie są obowiązujące. Dopuszcza się korekty ich przebiegu włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej,
- 2) uchwała - niniejsza uchwała,
- 3) przepisy szczególne i odrębne - aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Leszna,
- 5) linia rozgraniczająca - linia rozdzielająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 6) teren - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 7) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych, o ile ustalenia szczególne nie stanowią inaczej,
- 8) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu, o ile ustalenia szczególne nie stanowią inaczej,
- 9) usługi nieuciążliwe - usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t,
- 10) usługi wbudowane – usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych,
- 11) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub dobudowanymi do budynku, a także wolno stojącymi,
- 12) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną wraz z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub dobudowanymi do budynków, a także wolno stojącymi,
- 13) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną wraz z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub dobudowanymi do budynków,
- 14) urządzenia infrastruktury technicznej - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, kotłownie, przepompownie ścieków,
- 15) obiekty i urządzenia towarzyszące - obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 16) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy sytuować elewacje frontowe (ściany zewnętrzne) budynków przeznaczenia podstawowego oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji. Obowiązująca linia zabudowy dla wyżej wymienionych budynków i budowli stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczenia uzupełniającego oraz urządzeń budowlanych i nie odnosi się do obiektów małej architektury,
- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych z wyłączeniem linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych lub urządzeń terenowych komunikacji, dojeżdż, dojazdów, parkingów terenowych, ogrodzeń, chodników i obiektów małej architektury,

- 18) wskaźnik zabudowy działki - wartość liczbowa wyrażająca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach,
- 19) wskaźnik intensywności zabudowy - wartość liczbowa wyrażająca stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym murów budynków istniejących i projektowanych do powierzchni działki budowlanej,
- 20) dach symetryczny - dach skośny o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych,
- 21) dach płaski – dach o spadku od 2⁰ do 15⁰,
- 22) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromeego lub do gzymsu nad najwyższą kondygnacją w wypadku dachu płaskiego,
- 23) front działki - granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do osi tej drogi,
- 24) orientacyjna linia podziałów geodezyjnych - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom łącznie ze zniesieniem i wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Dla istniejących budynków, które posiadają inną geometrię dachu, niż określona w ustaleniach szczegółowych uchwały, w przypadku przebudowy budynku zezwala się na zachowanie jego dotychczasowych parametrów.

2. Na terenach zabudowy jednorodzinnej ogrodzenia lokalizowane wzdłuż dróg i placów należy kształtować z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) ustala się wykonane ogrodzeń z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych,
- 2) powierzchnie ażurowe powinny zajmować min. 80% powierzchni ogrodzenia,
- 3) ogrodzenia powinny posiadać wysokość maksymalnie do 1.5 m,
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,
- 5) zieleni należy kształtować w formie szpalerów drzew i żywopłotów,

3. Na terenach zabudowy wielorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizowania wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
- 2) zagospodarowanie wewnątrz blokowych zielenią, z elementami małej architektury,
- 3) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. W zakresie kształtowania zieleni obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną odległość nasadzeń od fundamentów budynków:
 - a) 8.00 m dla drzew,
 - b) 2.00 m dla krzewów,
- 2) ustala się zagospodarowanie zielenią o wysokich walorach ozdobnych i kompozycyjnych.

5. Na terenach zabudowy usługowej ustala się obowiązek wyeksponowania stref wejściowych do obiektów usługowych poprzez staranne urządzenie posadzki, elementów małej architektury oraz odpowiednie oświetlenie.

6. Ustala się oświetlenie uliczne w formie latarni ulicznych względnie umieszczonych na elewacjach obiektów, w całym zespole wydzielonym ulicami obowiązuje jednolita forma.

7. Dopuszcza się przerwanie obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy przez tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zabezpieczających funkcjonowanie miasta, oraz inwestycji celu publicznego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 2) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych w granicach terenu inwestycji",
- 3) przy lokalizacji obiektów budowlanych uwzględniać należy istniejący system sieci drenarskich i cieków melioracji szczegółowej, a w przypadku ewidentnej kolizji dokonać przebudowy sieci bądź użyć innego systemu odwodnienia terenu, w uzgodnieniu z właściwymi służbami,
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla następujących rodzajów terenów:
 - a) oznaczonych symbolem MN/U i MW/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - b) oznaczonych symbolem MN -jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) oznaczonych symbolem MW -jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) oznaczonych symbolem ZP -jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - e) oznaczonych symbolem U1 - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony przyrody - ustala się obowiązek maksymalnego zachowania istniejących zespołów zieleni, zwłaszcza starodrzewia.

3. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 31MW oraz na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej oznaczonym symbolem 19MW/U:
 - a) ustala się dachy płaskie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 12.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 2) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem 58MW/U:
 - a) ustala się dachy płaskie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 14.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 3) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 24MW, 45MW, 65MW, 132MW, 139MW, 154MW oraz na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 38MW/U, 49MW/U, 52MW/U, 68MW/U, 73MW/U i 78MW/U:
 - a) ustala się dachy płaskie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 17.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 4) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 130MW i 147MW:
- a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 35° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych – tj. dwie kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 5) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 21MW i 144MW oraz na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 4MW/U, 6MW/U, 9MW/U, 11MW/U, 62MW/U i 149MW/U:
- a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 40° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych – tj. trzy kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 15.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 6) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem 16MW/U:
- a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 40° do 45°, doświetlone przy pomocy lukarn lub okien połaciowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) dopuszcza się dachy płaskie,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych – tj. trzy kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe nie więcej jednak niż 15.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 7) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 82MN, 89MN, 94MN i 102MN oraz na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 91MN/U i 153MN/U:
- a) ustala się dachy płaskie,
- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 8.0 m dla budynków mieszkalnych i jedną kondygnację nadziemną, nie więcej jednak niż 6.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 8) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem 40MN/U:
- a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 40° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

- b) dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych – tj. trzy kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 15.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 9) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 54MN, 85MN, 97MN, 106MN i 116MN oraz na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 53MN/U, 105MN/U, 108MN/U i 109MN/U:
- a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 40° do 45°, doświetlone przy pomocy lukarn lub okien połaciowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) dopuszcza się dachy płaskie,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych lub jednej kondygnacji nadziemnej i poddasza użytkowego, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków mieszkalnych i jedną kondygnację nadziemną, nie więcej jednak niż 6.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 10) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 155MN/U i 159MN/U:
- a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 40° do 45°, doświetlone przy pomocy lukarn lub okien połaciowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) dopuszcza się dachy płaskie,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych lub dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasza użytkowego, nie więcej jednak niż 12.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 11) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej nowo projektowanych budynków na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem 23MN:
- a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia od 40° do 45°, doświetlone przy pomocy lukarn lub okien połaciowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) dopuszcza się dachy płaskie,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych lub trzech kondygnacji nadziemnych i poddasza użytkowego, nie więcej jednak niż 16.0 m dla budynków mieszkalnych i do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m dla budynków niemieszkalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 12) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- 13) wszelkie projektowane na obszarze planu budowle o wysokości równej i większej niż 50.0 m nad poziomem terenu należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

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

1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu i zlokalizowanych:

1) przy Al. Jana Pawła II nr 14:

a) cmentarz żydowski – relikty, działki nr 9/1, 9/3, 12/12, 12/16 i 12/17, nr rej. 1301/A z 22.04.1992 r.

b) dom przedpogrzebowy, później dział judaistyczny Muzeum Okręgowego w Lesznie, obecnie biblioteka, mur, pocz. XX w., nr rej. 1301/A z 22.04.1992 r.

2) przy Al. Jana Pawła II nr 12 – były dom grabarza, obecnie mieszkalny, mur, po 1914 r., - działka nr 8/5, nr rej. 1301/A z 22.04.1992 r,

3) przy ul. Niepodległości nr 44 – dom, pocz. XX w., nr rej. 1244/A z 3.01.1992,

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków wymagają wszelkie prace remontowo-budowlane, również we wnętrzach,

2) w obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wyburzeń, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji,

3) prace remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych,

4) prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją,

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w ewidencji zabytków:

1) przy ul. Niepodległości nr 66 - koszary 3 szwadronu 17 pułku ułanów, mur, pocz. XX w.,

2) przy ul. Dąbrowskiego nr 17 – piekarnia wojskowa, mur, k. XIX w.,

3) przy ul. Ks. Korcza nr 3 – Komenda Rejonowa Policji, mur, k. XIX w.,

4) przy ul. Andrzejewskiego – 7 domów nr 1 – 7 (wojskowych), mur, 1 ćw. XX w.,

5) przy ul. Dąbrowskiego:

a) dom nr 1, mur, 4 ćw. XIX w.,

b) dom nr 5, mur, 1 poł. XIX w. (?),

c) dom nr 9, mur, 1911 r.,

d) dom nr 11, mur, 4 ćw. XIX w.,

e) dom nr 13, mur, pocz. XX w.

6) przy ul. Jagiellońskiej:

a) dom nr 1, mur, 1908 r.,

b) dom nr 3, mur, 1910 r.,

c) dom nr 5, mur, 1900 r.,

7) przy Al. Jana Pawła II - dom nr 10, mur, pocz. XX w.,

8) przy ul. Niepodległości:

a) dom nr 36, mur, 4 ćw. XIX w.,

b) dom nr 38, mur, 4 ćw. XIX w.,

c) dom nr 40, mur, 4 ćw. XIX w.,

d) dom nr 42, mur, lata 30 XX w.,

e) willa nr 44 (obecnie Urząd Skarbowy), mur, po 1900 r.,

f) willa nr 46, mur, po 1900 r.,

g) willa nr 58, mur, 1929 r.,

h) dom nr 52, mur, 4 ćw. XIX w.,

i) dom nr 54, mur, po 1900 r.,

j) dom nr 64, mur, po 1900 r.,

k) dom nr 73, mur, pocz. XX w.,

9) przy ul. Sienkiewicza:

a) dom nr 26, mur, pocz. XX w.,

b) dom nr 27, mur, pocz. XIX w.,

10) przy ul. 17 Stycznia:

a) willa nr 15, mur, lata 60 XIX w.,

b) dom nr 17, mur, k. XIX w.,

c) dom nr 23, mur, lata 60 XIX w.,

11) przy ul. Włodarczaka:

a) dom nr 38, mur, 1 ćw. XX w.,

b) dom nr 40, mur, 1 ćw. XX w.

4. Dla zabytków, o których mowa w ust. 3 ustala się następujące wymogi ich ochrony:

- 1) należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
- 2) rozbiórki obiektów ujętych w ewidencji zabytków powinny być dopuszczalne jedynie w przypadkach potwierdzenia ich złego stanu technicznego.

5. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszar pokazany na rysunku planu (na mocy wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna – nr rej. 975/A decyzja z dnia 20 sierpnia 1985 r.).

6. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 5 obowiązują następujące ustalenia:

1) obejmuje się ochroną:

- a) układ przestrzenny, współtworzony przez sieć dróg, place, bloki zabudowy oraz działki wypełniające bloki,
- b) historyczną zabudowę - w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz rodzaju materiału budowlanego,
- c) kształtowanie nowej zabudowy - w zakresie jej odpowiedniego wkomponowania w historyczną zabudowę,
- d) zieleni komponowaną,
- e) obiekty małej architektury,

2) uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków wymagają:

- a) wszelkie zmiany dotyczące podziału nieruchomości,
- b) w innych obiektach - prace mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektów,
- c) działania związane z kształtowaniem przestrzeni: lokalizacje, rozbiórki, drogi, mała architektura, zieleni komponowana,
- d) działania plastyczne: kolorystyka, oświetlenie, elementy informacji wizualnej,

3) należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy - szczególnie w rejonie dziewiętnastowiecznej zabudowy staromiejskiej ul. Sienkiewicza, Dąbrowskiego i Niepodległości,

4) dopuszcza się rozbiórki poszczególnych obiektów w przypadkach uzasadnionych, np.: po potwierdzeniu ich złego stanu technicznego, wykazaniu utraty przez nie wartości zabytkowych,

5) usunięcie budynku z zabudowy powinno zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji historyczno - architektonicznej i budowlanej na odtworzenie obiektu w podobnej bryle,

6) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tego terenu powinna być prowadzona w nawiązaniu do historycznego otoczenia.

7. Ustala się obowiązek pozostawienia terenów zielonych w miejscu dawnych cmentarzy: ewangelickiego, żydowskiego i katolickiego, dopuszczając elementy małej architektury i infrastruktury technicznej.

8. Na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków - w tym szczególnie w zabudowie staromiejskiej ul. Sienkiewicza, Dąbrowskiego i Niepodległości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wygląd i kształt reklam powinny nawiązywać do historycznej zabudowy oraz być podporządkowane walorom budynku,
- 2) nie dopuszcza się montażu reklam wielkoformatowych, wyświetlaczy LED oraz reklam - tablic i paneli podświetlanych o wym. większych niż 500 x 70 cm, semaforów o kubaturze większej niż 60 x 60 cm,
- 3) elementy usytuowane prostopadle względem lica elewacji należy ująć w kutą ramę, bądź elementy stylizowanej metaloplastyki,
- 4) nie dopuszcza się reklam charakteryzujących się nadmiarem form i kolorów, ich szatę graficzną i kolorystykę należy stonować.

9. Obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej obszar wskazany na rysunku planu.

10. Na terenie, o którym mowa w ust 9 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne,
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

11. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDG, KDZ, KDL i KDD - tereny dróg publicznych,
- 2) KP - tereny ciągów pieszych,
- 3) U1 – tereny usług oświaty,
- 4) U2 – tereny usług kultury,
- 5) US - tereny sportu i rekreacji,
- 6) ZP - tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6 ustala się:

- 1) ustala się staranne zagospodarowanie strefy wejściowej, ukształtowanie podłogi urbanistycznej oraz oświetlenia na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4,
- 2) ustala się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury,
- 2) umieszczanie reklam o powierzchni nie przekraczającej 4.0 m² w miejscach związanych bezpośrednio z obiektami, których dotyczą, za wyjątkiem terenów, o których mowa w § 6 ust. 8,
- 3) umieszczanie informacji dotyczących poszczególnych obiektów w formie szyldów.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych uchwały,
- 2) części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m.

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów.

3. W przypadku, gdy w liniach rozgraniczających terenu znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w ust. 2 dotyczą poszczególnych działek budowlanych oraz obiektów z nimi związanych.

§ 9. Granice i 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. Cały obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” gromadzącego wody w czwartorzędowych utworach porowych.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

3. Obszar zawarty pomiędzy ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 118KDG, 137KDZ, 151KDL oraz ulicą Raclawicką zlokalizowaną poza terenem opracowania planu od strony południowej i ulicą Grunwaldzką zlokalizowaną poza terenem opracowania planu od strony wschodniej położony jest w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”.

4. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 3 obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Nr 07/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 28 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie, powiat leszczyński, województwo wielkopolskie (Dz. Urzędowy Woj. Wlkp. Nr 148 z 2006 r.) oraz Rozporządzeniu Nr 9/207 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 19 września 2007 r. zmieniającego rozporządzenia w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Zaborowo” w Lesznie, województwo wielkopolskie (Dz. Urzędowy Woj. Wlkp. Nr 153 z 2007 r.).

5. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagających określenia sposobu ich zagospodarowania, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania tych terenów lub obiektów.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

3. Dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla działek budowlanych:

- 1) usytuowanych na zakończeniach dróg dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KDW, pod warunkiem, że szerokość działki budowlanej mierzona w linii zabudowy ma wartość określoną w ustaleniach szczegółowych uchwały,
- 2) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w ustaleniach szczegółowych uchwały,

3) przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego, wielkość tych działek należy dostosowywać do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

4. W przypadku, gdy powierzchnia działki budowlanej podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnych terenów.

5. Kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.

6. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) strefę techniczną wzdłuż magistrali wodociągowej Ø 500 o szerokości co najmniej 10.0 m (po 5.0 m z każdej strony magistrali, licząc od skrajnej krawędzi przewodu),
- 2) strefy techniczne wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV o szerokości 5.0 m.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy,
- 2) ustala się zakaz wprowadzania zadrzewienia,
zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

3. Dla stref technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- 2) ustala się zakaz wprowadzania zadrzewienia,
zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 12. Ogólne ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie budowy systemów komunikacji:

- 1) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 23MN, 54MN, 82MN, 94MN, 102MN i 116MN - 1 miejsce postojowe na jedną nieruchomość, wliczając w to garaż,
 - b) dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość, wliczając w to garaż,
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW – 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe,
 - d) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN/U - 1 miejsce postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - e) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW/U – 1 miejsce postojowe na jedno gospodarstwo domowe i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

- f) dla terenów usługowych – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - g) dla terenów obiektów handlowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - h) dla obiektów gastronomii - 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych,
- 2) miejsca postojowe usytuowane wzdłuż projektowanych ulic dojazdowych i lokalnych powinny być podzielone na zespoły nie większe niż 15 stanowisk, przedzielone zielenią wysoką o szerokości nie mniejszej niż 5.0 m,
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych dróg, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych i odrębnych – za zgodą właściciela lub zarządcy drogi,
 - 4) należy zapewnić odpowiednie warunki widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje, względnie stosowanie modułów podziemnych,
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, w tym z planowaną rozbudową układu komunikacyjnego,
- 5) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

§ 13. W planie nie ustala się:

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

ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14.1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: 23MN, 54MN, 82MN, 85MN, 89MN, 94MN, 97MN, 102MN, 106MN i 116MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa,

2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) zieleń towarzysząca,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 1, 2, 4, 5, 6 i 7,
- 2) na każdej działce budowlanej zezwala się na lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) jednego budynku garażowego,
 - c) jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m²,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji usług o charakterze handlu hurtowego.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, pkt 4 lit. b, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 7, 9 i 11,

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23MN obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 3, 4 i 11,

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 54MN w odległości:
 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 80KDD,
 - 4.5 – 4.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 47KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 82MN w odległości 5.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 94MN w odległości 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 102MN w odległości 5.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 85MN w odległości:
 - 4.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 80KDD,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 92KDD,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 89MN w odległości 5.0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 80KDD i 111KDD,
 - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 97MN w odległości 4.8 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 92KDD,

- h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 116MN w odległości:
- 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 80KDD,
 - 4.8 – 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 111KDD, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23MN w odległości:
- 0.0 - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 15KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - 1.0 - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 22KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 54MN w odległości 0.0 - 2.0 m od linii rozgraniczających drogi przebiegającej poza terenem opracowania od strony wschodniej, jak pokazano na rysunku planu,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 82MN w odległości:
- 3.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 80KDD,
 - 2.3 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 84KDW,
 - 4.5 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 81KP,
 - 0.0 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 83ZP,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 85MN w odległości:
- 5.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 84KDW oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem 81KP,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 90KDD,
 - 4.5 – 5.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 88KP, jak pokazano na rysunku planu,
 - 2.0 – 4.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 87KP, jak pokazano na rysunku planu,
- e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 89MN w odległości:
- 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 90KDD,
 - 5.0 - 12.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 88KP, jak pokazano na rysunku planu,
- f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 94MN w odległości:
- 2.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 96KDW,
 - - 0.0 m od granicy z terenami oznaczonymi symbolami 93ZP i 95ZP,
- g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 97MN w odległości:
- 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 100KDD,
 - 4.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 107KDD,
 - 3.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 96KDW,
- h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 102MN w odległości:
- 3.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 104KDD,
 - 0.0 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 101ZP,
- i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 106MN w odległości:

- 3.0 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 107KDD, jak pokazano na rysunku planu,
- 3.8 – 7.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 104KDD, jak pokazano na rysunku planu,

j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 116MN w odległości:

- 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 118KDG,
- 1.0 - 8.0 m od linii rozgraniczających drogi przebiegającej poza terenem opracowania od strony wschodniej, jak pokazano na rysunku planu,
- 4.0 – 9.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 111KDD, jak pokazano na rysunku planu,

4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 40%,

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1,

7) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 10,

2) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) w zabudowie wolnostojącej – 20.00 m,
- b) w zabudowie bliźniaczej – 15.00 m,
- c) w zabudowie szeregowej – 7.0 m,

3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) w zabudowie wolnostojącej - 700 m²,
- b) w zabudowie bliźniaczej (na jeden segment) - 450 m²,
- c) w zabudowie szeregowej – 160.0 m²,

4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 82MN, 94MN i 102MN ustala się zakaz przeprowadzania wtórnych podziałów.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

1) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 15KDZ z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23MN,

2) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę przebiegającą poza granicą opracowania planu od strony wschodniej z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 54MN i 116MN,

3) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 118KDG z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 106MN i 116MN.

§ 15. 1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: 40MN/U, 53MN/U, 91MN/U, 105MN/U, 108MN/U, 109MN/U, 153MN/U, 155MN/U i 159MN/U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe,
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca,

- b) drogi wewnętrzne,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 1, 2, 4, 5, 6 i 7,
- 2) na każdej działce budowlanej zezwala się na lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) jednego budynku garażowego,
 - c) jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m²,
 - d) usług nieuciążliwych, które mogą być wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub realizowane jako budynki wolnostojące,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji usług handlu hurtowego oraz obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400.0 m².

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, pkt 4 lit. a, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 7, 8, 9 i 10,
- 3) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenów oznaczonych symbolami 153MN/U, 155MN/U i 159MN/U obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 153MN/U, 155MN/U i 159MN/U obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 5, 6, 8, 9, 10 i 11.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 53MN/U w odległości 3.8 - 9.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 80KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 91MN/U w odległości:
 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 111KDD,
 - 4.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 92KDD,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 108MN/U w odległości 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 107KDD,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 109MN/U w odległości 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 107KDD,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 40MN/U w odległości:
 - 0.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
 - 0.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 63KP,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 53MN/U w odległości 4.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 91MN/U w odległości:

- 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 90KDD oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem 87KP,
 - 3.4 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 107KDD, jak pokazano na rysunku planu,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 105MN/U w odległości:
- 5.0 – 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 100KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 3.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 104KDD,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 107KDD,
- e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 108MN/U w odległości:
- 2.0 - 5.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 118KDG, jak pokazano na rysunku planu,
 - 3.6 - 5.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 110KP, jak pokazano na rysunku planu,
- f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 109MN/U w odległości:
- 5.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 118KDG,
 - 5.0 – 8.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 111KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 3.3 - 5.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 110KP, jak pokazano na rysunku planu,
- g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 159MN/U w odległości:
- 0.0 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 158KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 3.8 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.0 m od południowej granicy terenu,
 - 2.5 – 5.0 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 160ZP, jak pokazano na rysunku planu,
- h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 153MN/U w odległości:
- 7.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ,
 - 4.5 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 151KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 155MN/U w odległości 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 151KDL,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%,
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 7) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 10,
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) w zabudowie wolno stojącej – 20.00 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 15.00 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) w zabudowie wolno stojącej - 700 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej (na jeden segment) - 500 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 41KDZ z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 40MN/U i 53MN/U,
- 2) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 150KDZ z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 153MN/U i 159MN/U.

§ 16. 1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 21MW, 24MW, 31MW, 45MW, 65MW, 130MW, 132MW, 139MW, 144MW, 147MW i 154MW.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zieleń towarzysząca,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 1, 3, 4, 6 i 7,
- 2) ustala się urządzenie małych zespołów zieleni wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego, jako place zabaw dla dzieci oraz zieleń urządzoną, obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne,
- 3) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji - obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400.0 m².

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, pkt 4 lit. c, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 1, 3, 4 i 5,
- 3) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenów oznaczonych symbolami 130MW, 132MW, 139MW, 144MW, 147MW i 154MW obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 24MW, 45MW, 65MW, 132MW, 139MW i 154MW obowiązują ustalenia § 11 ust. 3.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 21MW, 31MW, 130MW, 139MW, 144MW i 154MW obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 3, 4 i 11,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 139MW, 144MW, 147MW i 154MW obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 5, 6 i 8 oraz ust. 9, 10 i 11.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21MW w odległości:
 - 1.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 0.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 28KDL,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MW w odległości:
 - 3.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 3.0 - 4.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 34KDL, jak pokazano na rysunku planu,
 - 0.5 - 12.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.6 - 17.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31MW w odległości 0.0 m od linii rozgraniczających drogi przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony zachodniej,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 45MW w odległości:
 - 3.5 - 4.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 47KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 0.0 - 6.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 46E,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 65MW w odległości:
 - 6.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
 - 4.0 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 67KDD, jak pokazano na rysunku planu
 - 17.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL
 - 3.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 63KP,
 - 5.0 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 66E,
 - f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 130MW w odległości:
 - 3.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 125KDD,
 - 4.0 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 136KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 10.0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 129KS,
 - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 132MW w odległości:
 - 13.5 - 25.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 118KDG, jak pokazano na rysunku planu,
 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 135KDD,
 - 5.0 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 136KDD, jak pokazano na rysunku planu,

- 4.5 - 23.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 125KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.0 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 131E,
- h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 139MW w odległości:
- 8.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 137KDZ,
 - 12.5 – 17.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - 3.0 - 10.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 143KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 0.0 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 136KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 10.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 127KP,
- i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 144MW w odległości:
- 11.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 143KDD,
 - 4.6 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 136KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 0.0 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 146KDD, jak pokazano na rysunku planu,
- j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 147MW w odległości:
- 10.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ,
 - 4.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 146KDD,
 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony południowo-wschodniej terenu,
- k) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 154MW w odległości:
- 4.0 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - 6.0 - 7.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 151KDL, jak pokazano na rysunku planu,
 - 6.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 158KDD,
 - 6.3 m od linii rozgraniczających drogi przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony południowej terenu,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.8,
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 144MW ustala się zakaz przeprowadzania wtórnych podziałów, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 3 pkt 3,

2) dla pozostałych terenów ustala się zakaz podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 3 pkt 3.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 150KDZ z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 139MW, 144MW, 147MW i 154MW,
- 2) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 118KDG z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 132MW,
- 3) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony wschodniej z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 147MW,
- 4) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 15KDZ z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MW,
- 5) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 41KDZ z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 24MW i 65MW.

§ 17. 1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 4MW/U, 6MW/U, 9MW/U, 11MW/U, 16MW/U, 19MW/U, 38MW/U, 49MW/U, 52MW/U, 58MW/U, 62MW/U, 68MW/U, 73MW/U, 78MW/U i 149MW/U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi nieuciążliwe,
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 1, 3, 4, 5, 6 i 7,
- 2) ustala się zagospodarowanie małych zespołów zieleni urządzonej służących do wypoczynku codziennego i rekreacji oraz jako place zabaw dla dzieci,
- 3) dopuszcza się usługi wolno stojące na wydzielonych działkach budowlanych,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji - obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400.0 m²,
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 68MW/U i 73MW/U,
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 9MW/U od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się lokalizację parkingu wielopoziomowego ogólnodostępnego o wysokości nie większej niż 4 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem kondygnacji podziemnych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5 ust. 1 pkt 1, 2, 3, pkt 4 lit. a, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 5 i 6,
- 3) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 62MW/U, wzdłuż projektowanej drogi oznaczonej symbolem 22KDL dopuszcza się dachy płaskie dla nowej zabudowy,

- 4) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenu oznaczonego symbolem 149MW/U obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 11MW/U, 52MW/U i 73MW/U obowiązują ustalenia § 11 ust. 3.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9MW/U, 16MW/U, 58MW/U obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 3, 4 i 11,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 149MW/U obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 5, 6 i 8 oraz ust. 9, 10 i 11.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW/U w odległości:
 - 8.5 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
 - 3.5 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 6.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW/U w odległości:
 - 5.5 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 2.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
 - 4.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 10KDD,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MW/U w odległości:
 - 8.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - 0.0 - 9.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 8KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 12.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 10KDD,
 - 2.5 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MW/U w odległości:
 - 20.0 - 22.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 14KDG, jak pokazano na rysunku planu,
 - 7.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ,
 - 6.5 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 4.5 - 7.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 10KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.3 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 13KS,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MW/U w odległości:
 - 0.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ,

- 0.0 - 4.5 m od linii rozgraniczających drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu od strony zachodniej, jak pokazano na rysunku planu,
- f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19MW/U w odległości:
- 0.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 28KDL,
 - 0.0 m od linii rozgraniczających drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu od strony zachodniej, jak pokazano na rysunku planu,
- g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38MW/U w odległości:
- 4.8 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 34KDL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 63KP,
- h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 49MW/U w odległości:
- 4.5 - 6.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - 2.0 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 47KDD, jak pokazano na rysunku planu,
- i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 52MW/U w odległości:
- 8.3 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ,
 - 4.0 - 6.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 47KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 28.5 - 30.0 m od linii rozgraniczających drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu od strony wschodniej, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 51E,
- j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 58MW/U w odległości:
- 0.0 m od linii rozgraniczających drogi zlokalizowanej poza granicą opracowania planu od strony zachodniej,
 - 17.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 2.2 - 6.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 60KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.0 – 8.5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 56KP,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 57KP,
- k) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 68MW/U w odległości:
- 4.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 0.0 - 9.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 67KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 8.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 71KDD,
 - 3.5 – 22.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 75KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 70KDD,
- l) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 62MW/U w odległości:
- 3.5 - 13.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL, jak pokazano na rysunku planu,
 - 2.3 - 19.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 60KDD, jak pokazano na rysunku planu,

- 0.0 - 6.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 61KDZ, jak pokazano na rysunku planu,

m) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 73MW/U w odległości:

- 5.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,

- 4.5 - 8.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 71KDD jak pokazano na rysunku planu,

- 2.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 76KDD,

- 6.0 - 17.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 75KDD, jak pokazano na rysunku planu,

n) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 78MW/U w odległości:

- 5.5 - 6.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ, jak pokazano na rysunku planu,

- 2.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 67KDD,

- 2.0 - 20.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 75KDD, jak pokazano na rysunku planu,

o) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 149MW/U w odległości:

- 9.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 136KDD,

- 3.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 146KDD,

- 10.0 m od linii rozgraniczających drogi przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony południowo-wschodniej terenu,

3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.8,

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1 pkt 1,

6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 3 pkt 3.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

1) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 15KDZ z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9MW/U, 11MW/U, 16MW/U, 49MW/U i 52MW/U,

2) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony zachodniej z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16MW/U, 19MW/U i 58MW/U,

3) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 14KDG z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MW/U,

4) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony wschodniej z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 52MW/U,

5) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 41KDZ z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 78MW/U,

6) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony wschodniej z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 149MW/U.

§ 18. 1. Ustala się „Teren sportu i rekreacji”, oznaczony na rysunku planu symbolem 79US.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - urządzenia sportowe,
- 2) uzupełniające - zieleń towarzysząca.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 6,
- 2) nie ustala się wymagań dotyczących wysokości ogrodzenia,
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wynikające z § 5 ust 1 pkt 1, 2 i 3, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z powodu braku tego typu obiektów lub dóbr.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 i 3,

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w związku z tym, że na terenie nie występuje zabudowa i ustalenia planu nie dopuszczają nowej zabudowy - nie ustala się linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 2) nie ustala się wymagań w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10% powierzchni terenu.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału nieruchomości.

§ 19. 1. Ustala się „Tereny usług” oznaczone na rysunku planu symbolami 7U, 17U, 20U, 26U, 29U, 32U, 35U, 36U, 39U, 42U, 44U, 48U, 50U, 69U, 72U, 77U, 99U, 103U, 122U, 138U, 141U, 145U, 148U i 157U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi,
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 1, 4, 5, 6 i 7,
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 7U dopuszcza się mieszkanie usytuowane w części poddasza użytkowego,
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 103U zachowuje się istniejące garaże,
- 5) istniejącą stację transformatorową zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 103U należy zastąpić nową wbudowaną lub dobudowaną do obiektu o przeznaczeniu podstawowym,
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,

c) usług handlu hurtowego.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 i 3, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych i odrębnych - ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 3) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenów oznaczonych symbolami 122U, 138U, 141U, 145U, 148U i 157U obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 29U i 141U obowiązują ustalenia § 11 ust. 3,
- 5) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia do 45°, doświetlone przy pomocy lukarn lub okien połaciowych,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych dla terenu oznaczonego symbolem 36U, nie więcej jednak niż 9.0 m,
 - do czterech kondygnacji nadziemnych dla terenu oznaczonego symbolem 44U, nie więcej jednak niż 17.0 m,
 - do trzech kondygnacji nadziemnych dla terenów oznaczonych symbolami 17U, 20U, 26U, 29U, 32U, 35U, 42U, 48U, 50U, 69U, 72U, 77U, 99U, 103U, 138U, 141U, 145U i 148U, nie więcej jednak niż 13.0 m,
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych dla terenów oznaczonych symbolami 7U, 39U, 122U i 157U.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 17U i 122U obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 1 i 2,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 122U obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 7,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 42U, 44U i 138U obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 3 i 4,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 122U, 138U, 141U, 145U, 148U i 157U obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 5, 6 i 8 oraz ust. 9 i 10,
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7U, 17U, 20U, 26U, 29U, 32U, 35U, 36U, 39U, 42U, 44U, 48U, 50U, 69U, 72U, 77U, 99U, 103U, 122U, 138U, 141U, 145U, 148U i 157U obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 11.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U w odległości 2.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17U w odległości:

- 3.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ,
- 0.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20U w odległości 3.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 28KDL,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26U w odległości 1.0 - 4.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 34KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29U w odległości od 4.2 m do 31.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 28KDL, jak pokazano na rysunku planu,
- f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32U w odległości:
 - 0.0 - 8.5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 56KP, jak pokazano na rysunku planu,
 - 0,0 m od linii rozgraniczającej drogi przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony zachodniej, jak pokazano na rysunku planu,
- g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 35U w odległości:
 - 4.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 4.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 34KDL,
- h) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U w odległości:
 - 0.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 0.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 63KP,
- i) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39U w odległości:
 - 0.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
 - 7.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 34KDL,
- j) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42U w odległości:
 - 4.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ,
 - 17.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
- k) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 44U w odległości 6.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ,
- l) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48U w odległości:
 - 6.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ,
 - 6.7 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 47KDD,
- m) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 50U w odległości:
 - 12.3 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 15KDZ,
 - 2.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 47KDD,
- n) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 69U w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 70KDD,
- o) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 72U w odległości:
 - 3.6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 12.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 71KDD,
- p) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 77U w odległości 14.3 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 75KDD,
- q) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 99U w odległości:

- 4.5 - 7.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 100KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 107KDD,
- r) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 103U w odległości:
- 5.5 - 12.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 118KDG, jak pokazano na rysunku planu,
 - 5.0 – 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 104KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 41KDZ,
- s) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 122U w odległości:
- 0.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 118KDG,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 121KP,
- t) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 138U w odległości:
- 8.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 137KDZ,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 127KP,
- u) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 141U w odległości 12.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ,
- v) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 145U w odległości 8.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ,
- w) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 148U w odległości:
- 12.8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 146KDD,
 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony południowo-wschodniej terenu,
- x) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 157U w odległości:
- 6.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 158 KDD,
- 3) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych ustala się:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 77U, 103U:
- co najmniej 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynku,
 - co najmniej 70% miejsc postojowych należy zaprojektować w parkingach podziemnych
- b) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 4) ustala się urządzenie małych zespołów zieleni służących do wypoczynku,
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 36U – 80%,
- b) dla pozostałych terenów – 60%,
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 36U – 5%,
- b) dla pozostałych terenów – 20%.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 10,

- 2) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki budowlanej - 30.0 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki budowlanej – 500.0 m²,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 103U ustala się zakaz podziałów wtórnych.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 150KDZ z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 141U, 145U i 157U,
- 2) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 15KDZ z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 42U i 44U,
- 3) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 15KDZ z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 17U, 48U i 50U,
- 4) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 137KDZ z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 138U,
- 5) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę przebiegającą poza granicą opracowania planu od strony zachodniej z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32U,
- 6) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 41KDZ z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39U,
- 7) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 118KDG z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 103U, dopuszcza się zjazd na drogę oznaczoną symbolem 41KDZ,
- 8) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 118KDG z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 122U,
- 9) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę przebiegającą poza granicą opracowania planu od strony południowo – wschodniej z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 148U.

§ 20. 1. Ustala się „Teren usług” oznaczony na rysunku planu symbolem 43U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, w tym usługi w zakresie elektroenergetyki,
- 2) uzupełniające:
 - a) tereny zieleni towarzyszącej,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) tereny obiektów i urządzeń towarzyszących.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 1, 4, 5, 6 i 7,
- 2) obowiązują zakazy lokalizacji:
 - a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) usług o charakterze handlu hurtowego.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 i 3, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych i odrębnych - ostateczne rozstrzygnięcie dotyczące możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zainwestowania wskazywać

będzie procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,

3) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 20.0 m,
- b) dopuszcza się wszelkie rozwiązania dotyczące geometrii dachów.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z powodu braku tego typu obiektów lub dóbr.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) 0.0 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 41KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) 4.5 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1 pkt 1,
- 4) ustala się urządzenie małych zespołów zieleni służących do wypoczynku,
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 60%,
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 10,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki - 30.0 m,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki – 500.0 m².

8. .W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się jeden zjazd na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 41KDZ w okolicy skrzyżowania dróg oznaczonych symbolami 34KDL i 41KDZ,
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu na drogę oznaczoną symbolem 15KDZ,
- 3) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 15KDZ.

§ 21. 1. Ustala się „Tereny usług oświaty”, oznaczone na rysunku planu symbolami 18U1, 27U1, 33U1, 37U1, 59U1, 120U1 i 128U1.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe –usługi oświaty, kultury i sportu,
- 2) uzupełniające:
 - a) tereny rekreacji,
 - b) zieleń towarzysząca,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 1, 4, 5, 6 i 7,

2) ustala się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej, szczególnie od strony ulic przylegających do terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3, pkt 4 lit. e, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenów oznaczonych symbolami 120U1 i 128U1 obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
- 3) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 15.0 m,
 - b) dopuszcza się wszelkie rozwiązania dotyczące geometrii dachów,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 33U1 obowiązują ustalenia § 11 ust. 3.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 18U1 i 120U1 obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 3 i 4,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 120U1 i 128U1 obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 5, 6 i 8 oraz ust. 9 i 10,
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 18U1, 27U1, 33U1, 37U1, 59U1, 120U1 i 128U1 obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 11.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 i 3.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18U1 w odległości 2.7 - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi przebiegającej poza granicą opracowania planu od strony zachodniej, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27U1 w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 34KDL,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33U1 w odległości:
 - 14.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 28KDL,
 - 5.2 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 56KP,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 37U1 w odległości:
 - 10.3 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 5.5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 63KP,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 59U1 w odległości:
 - 15.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 22KDL,
 - 5.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 57KP,
 - 1.0 - 6.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 56KP, jak pokazano na rysunku planu,

f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 120U1 w odległości:

- 0.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 118KDG,
- 0.0 - 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 125KDD, jak pokazano na rysunku planu,
- 10.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 126KDD,
- 10.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 127KP,
- 0.0 - 9.0 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem 121KP, jak pokazano na rysunku planu,

g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 128U1 w odległości:

- 4.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 126KDD,
- 6.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 136KDD oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem 127KP,
- 10.0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 129KS,

3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 60%,

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,

5) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1,

6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi wewnętrzne, realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się zakaz podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 3 pkt 3.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

1) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę przebiegającą poza granicą opracowania planu od strony zachodniej z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18U1,

2) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 118KDG z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 120U1.

§ 22. 1. Ustala się „Tereny usług kultury”, oznaczone na rysunku planu symbolami 123U2, 140U2 i 152U2.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi kultury,

2) uzupełniające:

- a) zieleń towarzysząca,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 1, 4, 5, 6 i 7,

2) ustala się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej, szczególnie od strony ulic.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,

2) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,

3) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 140U2 i 152U2 ustala się maksymalną wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej jednak niż 9.0 m,
- b) ustala się dachy dwuspadowe i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- c) dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 123U2 nie ustala się ograniczeń odnośnie wysokości obiektu i geometrii dachów.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 123U2 obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 1, 2 i 7,
- 2) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 140U2 obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 3 i 4,
- 3) dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 123U2, 140U2 i 152U2 obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 5, 6 i 8 oraz ust. 9, 10 i 11.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 i 3.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 123U2 w odległości:
 - 11.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 118KDG,
 - 2.5 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 125KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 140U2 w odległości 12.2 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 152U2 w odległości:
 - 5.0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 150KDZ,
 - 6.5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 151KDL,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy – 60%,
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się zakaz podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 3 pkt 3.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 150KDZ z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 140U2,
- 2) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 150KDZ z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 152U2,
- 3) wprowadza się zakaz nowych zjazdów na drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 118KDG z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 123U2.

§ 23. 1. Ustala się „Tereny zieleni urządzonej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 3ZP, 83ZP, 93ZP, 95ZP, 101ZP, 117ZP, 119ZP, 124ZP i 160ZP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej,
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) place zabaw dla dzieci,
 - c) ścieżki spacerowe i aleje,
 - d) ścieżki rowerowe,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 4 i 6,
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1 i 3, pkt 4 lit. d, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenów oznaczonych symbolami 119ZP, 124ZP i 160ZP obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 117ZP dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych zgodnie z „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 119ZP, 124ZP i 160ZP oraz części terenu oznaczonego symbolem 117ZP obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 5, 6, 9 i 10,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 119ZP i 124ZP obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 7,
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 160ZP obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 8,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3ZP, 83ZP, 93ZP, 95ZP, 101ZP, 117ZP, 119ZP, 124ZP i 160ZP. obowiązują ustalenia określone w § 6 ust 11.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 i 3.

7. W związku z tym, że na terenach o których mowa w ust. 1 nie występuje zabudowa i ustalenia planu nie dopuszczają nowej zabudowy - nie ustala się linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się zakaz podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 3 pkt 3.

§ 24. 1. Ustala się „Tereny urządzeń elektroenergetyki”, oznaczone na rysunku planu symbolami 12E, 25E, 30E, 46E, 51E, 64E, 66E, 74E, 131E, 133E, 134E, 142E i 156E.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - sieci, urządzenia i budynki infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacje transformatorowe,

2) uzupełniające – zieleń towarzysząca.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 4,
- 2) zakazuje się lokalizacji innych obiektów niż wymienione w ust 2 pkt 1,
- 3) ustala się dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem:
 - a) 10KDD - dla terenu oznaczonego symbolem 12E,
 - b) 15KDZ poprzez istniejącą drogę wewnętrzną przebiegającą przez teren oznaczony symbolem 24MW - dla terenu oznaczonego symbolem 25E,
 - c) 28KDL poprzez istniejącą drogę wewnętrzną przebiegającą przez teren oznaczony symbolem 29U - dla terenu oznaczonego symbolem 30E,
 - d) 47KDD - dla terenu oznaczonego symbolem 46E,
 - e) 15KDZ - dla terenu oznaczonego symbolem 51E,
 - f) 22KDL - dla terenu oznaczonego symbolem 64E,
 - g) 41KDZ - dla terenu oznaczonego symbolem 66E,
 - h) 71KDD - dla terenu oznaczonego symbolem 74E,
 - i) 125KDD - dla terenu oznaczonego symbolem 131E,
 - j) 125KDD poprzez istniejącą drogę wewnętrzną przebiegającą przez teren oznaczony symbolem 132MW - dla terenu oznaczonego 133E,
 - k) 136KDD poprzez istniejącą drogę wewnętrzną przebiegającą przez teren oznaczony symbolem 132MW - dla terenu oznaczonego symbolem 134E,
 - l) 150KDZ poprzez istniejącą drogę wewnętrzną przebiegającą przez teren oznaczony symbolem 141U - dla terenu oznaczonego symbolem 142E,
 - m) 151KDL poprzez istniejącą drogę wewnętrzną przebiegającą przez teren oznaczony symbolem 154MW - dla terenu oznaczonego symbolem 156E,

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenów oznaczonych symbolami 131E, 133E, 134E, 142E i 156E obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 12 i 13.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 142E i 156E obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 5, 6 i 8 oraz ust. 9, 10 i 11.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału nieruchomości.

§ 25. 1. Wyznacza się „Tereny urządzeń komunikacji”, oznaczone na rysunku planu symbolami 13KS i 129KS.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) parking terenowy na terenie oznaczonym symbolem 129KS,
 - b) parking terenowy na terenie oznaczonym symbolem 13KS z dopuszczeniem istniejącego budynku garażowego na samochody osobowe,

2) uzupełniające:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) zieleń urządzona.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 4 ust. 4, 6 i 7,
- 2) ustala się wjazd:
 - a) na teren oznaczony symbolem 13KS od drogi oznaczonej symbolem 5KDD,
 - b) na teren oznaczony symbolem 129KS od drogi oznaczonej symbolem 125KDD,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji stacji paliw.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 3, ust. 2, ust. 3 pkt 12 i 13,
- 2) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenu oznaczonego symbolem 129KS obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 13KS należy zaprojektować od strony zachodniej szpaler z zieleni wysokiej,
- 4) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej, nie więcej jednak niż 6.0 m,
 - b) dopuszcza się wszelkie rozwiązania dotyczące geometrii dachów.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z powodu braku tego typu obiektów lub dóbr.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 13KS ustala się istniejącą nieprzekraczalną linię zabudowy, jak pokazano na rysunku planu,
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 13KS - 10%,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 129KS – 0%,
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się zakaz podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 3 pkt 3.

§ 26. 1. Ustala się „Tereny dróg i ciągów pieszych” oznaczone na rysunku planu symbolami: 14KDG, 118KDG, 15KDZ, 41KDZ, 61KDZ, 137KDZ, 150KDZ, 1KDL, 22KDL, 28KDL, 34KDL, 151KDL, 2KDD, 5KDD, 8KDD, 10KDD, 47KDD, 67KDD, 60KDD, 70KDD, 71KDD, 75KDD, 76KDD, 80KDD, 90KDD, 92KDD, 100KDD, 104KDD, 107KDD, 111KDD, 126KDD, 125KDD, 135KDD, 136KDD, 143KDD, 146KDD i 158KDD, 84KDW, 96KDW, 112KDW, 113KDW, 114KDW i 115KDW, 55KP, 56KP, 57KP, 63KP, 81KP, 86KP, 87KP, 88KP, 98KP, 110KP, 121KP i 127KP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) drogi publiczne klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami 14KDG i 118KDG,
 - b) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami 15KDZ, 41KDZ, 137KDZ, 150KDZ oraz rezerwa terenu na poszerzenie drogi zbiorczej przebiegającej poza terenem opracowania planu po stronie zachodniej oznaczona symbolem 61KDZ,
 - c) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 22KDL, 28KDL, 34KDL, 151KDL,
 - d) rezerwa na poszerzenie drogi lokalnej przebiegającej poza granicą opracowania planu po stronie zachodniej oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - e) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDD, 5KDD, 8KDD, 10KDD, 47KDD, 60KDD, 67KDD, 70KDD, 71KDD, 75KDD, 76KDD, 80KDD, 90KDD, 92KDD, 100KDD, 104KDD, 107KDD, 111KDD, 126KDD, 125KDD, 135KDD, 136KDD, 143KDD, 146KDD i 158KDD,
 - f) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 84KDW, 96KDW, 112KDW, 113KDW, 114KDW i 115KDW,
 - g) ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolami 55KP, 56KP, 57KP, 63KP, 81KP, 86KP, 87KP, 88KP, 98KP, 110KP, 121KP i 127KP,
- 2) uzupełniające:
- a) chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca.
3. Dla dróg publicznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 30.0 - 58.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 118KDG, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) 51.0 – 52.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 14KDG, jak pokazano na rysunku planu,
 - 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 lit. a, b,
 - 3) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 118KDG należy zaprojektować ścieżkę rowerową, zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - 4) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDG należy zaprojektować ścieżkę rowerową, zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - 5) należy dokonać nasadzenia szpaleru drzew wraz z zielenią ozdobną po obu stronach dróg,
 - 6) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 118KDG należy zastosować skuteczne środki techniczne, technologiczne bądź organizacyjne celem zabezpieczenia przed hałasem terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW, U1 i ZP, jeżeli w trakcie użytkowania wyniki pomiarów poziomu hałasu wskażą na konieczność ich zastosowania,
 - 7) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDG należy zastosować skuteczne środki techniczne, technologiczne bądź organizacyjne celem zabezpieczenia przed hałasem terenów oznaczonych symbolami MN i MW/U, jeżeli w trakcie użytkowania wyniki pomiarów poziomu hałasu wskażą na konieczność ich zastosowania,
4. dla dróg publicznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit b ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 10.5 - 23.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 15KDZ, jak pokazano na rysunku planu
 - b) 20.0 - 25.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 41KDZ, jak pokazano na rysunku planu,
 - c) 19.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 137KDZ,
 - d) 18.5 - 19.2 m dla drogi oznaczonej symbolem 150KDZ, jak pokazano na rysunku planu,

- e) 6.2 m na rezerwę terenu oznaczoną symbolem 61KDZ na poszerzenie drogi zbiorczej przebiegającej poza terenem opracowania planu po stronie zachodniej,
- 2) dla drogi, o której mowa w lit. a stosuje się zasady określone w § 12 ust. 1 pkt 3 i 4,
 - 3) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDZ należy zastosować skuteczne środki techniczne, technologiczne bądź organizacyjne celem zabezpieczenia przed hałasem terenów oznaczonych symbolami MW/U, MN, MW, jeżeli w trakcie użytkowania wyniki pomiarów poziomu hałasu wskażą na konieczność ich zastosowania,
 - 4) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 41KDZ należy zastosować skuteczne środki techniczne, technologiczne bądź organizacyjne celem zabezpieczenia przed hałasem terenów oznaczonych symbolami MW, MN/U, MW/U, MN i ZP, jeżeli w trakcie użytkowania wyniki pomiarów poziomu hałasu wskażą na konieczność ich zastosowania,
 - 5) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 137KDZ należy zastosować skuteczne środki techniczne, technologiczne bądź organizacyjne celem zabezpieczenia przed hałasem teren oznaczonego symbolem MW i ZP, jeżeli w trakcie użytkowania wyniki pomiarów poziomu hałasu wskażą na konieczność ich zastosowania,
 - 6) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 150KDZ należy zastosować skuteczne środki techniczne, technologiczne bądź organizacyjne celem zabezpieczenia przed hałasem terenów oznaczonych symbolami MN, MW, MN/U i ZP, jeżeli w trakcie użytkowania wyniki pomiarów poziomu hałasu wskażą na konieczność ich zastosowania,
 - 7) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 61KDZ należy zastosować skuteczne środki techniczne, technologiczne bądź organizacyjne celem zabezpieczenia przed hałasem terenu oznaczonego symbolem MW/U, jeżeli w trakcie użytkowania wyniki pomiarów poziomu hałasu wskażą na konieczność ich zastosowania,
 - 8) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenów oznaczonych symbolami 137KDZ i 150KDZ obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
 - 9) na części terenu oznaczonego symbolem 137KDZ obowiązują ustalenia §11 ust. 2.
 5. Dla dróg publicznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit c ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 12.0 – 13.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) 14.5 - 24.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 22KDL, jak pokazano na rysunku planu,
 - c) 11.8 – 12.7 m dla drogi oznaczonej symbolem 28KDL, jak pokazano na rysunku planu,
 - d) 19.5 - 20.8 m dla drogi oznaczonej symbolem 34KDL, jak pokazano na rysunku planu,
 - e) 13.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 151KDL,
 - 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz określonymi w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2,
 - 3) stosują się zasady określone w § 12 ust. 1 pkt 3 i 4,
 - 4) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenu oznaczonego symbolem 151KDL obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
 - 5) na części terenu oznaczonego symbolem 151KDL obowiązują ustalenia §11 ust. 2.
 6. dla dróg publicznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit d ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 6.0 – 6.8 m dla drogi oznaczonej symbolem 104KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - b) 7.0 m dla drogi oznaczonej symbolami 100KDD,
 - c) 7.0 – 9.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 92KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - d) 7.0 - 12.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 5KDD, jak pokazano na rysunku planu,

- e) 9.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 90KDD,
 - f) 9.2 – 10.2 m dla drogi oznaczonej symbolem 136KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - g) 9.5 m dla dróg oznaczonych symbolami 107KDD, 111KDD i 146KDD,
 - h) 10.0 m dla dróg oznaczonych symbolami 126KDD, 143KDD i 70KDD,
 - i) 10.0 – 10.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 10KDD,
 - j) 10.0 – 16.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 47KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - k) 10.0 - 19.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 125KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - l) 10.2 m dla dróg oznaczonych symbolami 158KDD i 76KDD,
 - m) 12.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 75KDD,
 - n) 12.5 – 20.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 8KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - o) 13.5 - 17.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 67KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - p) 14.8 m dla drogi oznaczonej symbolem 135KDD,
 - q) 15.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 71KDD,
 - r) 15.5 m dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - s) 17.0 - 50.0 m dla drogi oznaczonej symbolem 60KDD, jak pokazano na rysunku planu,
 - t) 19.8 - 24.4 m dla drogi oznaczonej symbolem 80KDD, jak pokazano na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz określonymi w § 12 ust. 1 pkt 2, 3 i 4,
- 3) stosują się zasady określone w § 12 ust. 1 pkt 3 i 4,
- 4) ustala się zakaz wjazdu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 75KDD na drogę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 41KDZ,
- 5) ustala się zakaz wjazdu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD i 80KDD na drogę przebiegającą poza granicą opracowania planu od strony wschodniej,
- 6) ustala się zakaz wjazdu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 104KDD, 107KDD i 111KDD na drogę główną oznaczoną na rysunku planu symbolem 118KDG,
- 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 80KDD obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszcza się możliwość nie wyodrębniania jezdni i chodnika,
 - b) w osi drogi ustala się ciąg pieszy,
 - c) po stronie północnej ciągu pieszego, o którym mowa w lit. b ustala się ścieżkę rowerową dwukierunkową o parametrach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) ciąg pieszy należy oddzielić od ścieżki rowerowej szpalerem zieleni ozdobnej niskiej i średniowysokiej,
 - e) wymagane jest zagospodarowanie ciągu pieszego zielenią o wysokich walorach ozdobnych i kompozycyjnych, z elementami małej architektury, takimi jak rzeźby, małe fontanny i zbiorniki wodne, ławki,
- 8) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo” dla terenów oznaczonych symbolami 125KDD, 126KDD, 135KDD, 136KDD, 143KDD, 146KDD i 158KDD obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.
7. Dla dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit e ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
- a) 3.0 m dla dróg oznaczonych symbolami 112KDW, 113KDW, 114KDW i 115KDW,
 - b) 6.0 m dla dróg oznaczonych symbolami 84KDW, 96KDW,

2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika.

8. Dla ciągów pieszych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit f ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 1.0 m dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 55KP,
- b) 1.5 m dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 98KP,
- c) 2.0 m dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 81KP,
- d) 2.5 m dla ciągów pieszych oznaczonych symbolami 87KP i 88KP,
- e) 3.0 m dla ciągów pieszych oznaczonych symbolami 57KP, 86KP i 110KP,
- f) 3.6 – 8.5 m dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 121KP,
- g) 8.3 – 9.5 m dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 127KP, jak pokazano na rysunku planu,
- h) 11.5 – 14.5 m dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 63KP, jak pokazano na rysunku planu,
- i) 12.5 – 15.5 m dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 56KP, jak pokazano na rysunku planu,

2) ustala się zagospodarowanie zielenią ozdobną, dopuszcza się realizację zieleni ozdobnej wysokiej i średniej,

3) dla ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 56KP i 63KP obowiązują następujące ustalenia:

- a) obowiązują ustalenia §4 ust. 4 i 8,
- b) wymagana jest jednolita forma posadzki ciągu pieszego na całym jej przebiegu;
- c) po stronie północnej ustala się ścieżkę rowerową dwukierunkową o parametrach określonych w przepisach odrębnych,
- d) ciąg pieszy należy oddzielić od ścieżki rowerowej szpalerem zieleni ozdobnej niskiej i średniowysokiej,
- e) ustala się możliwość poszerzeń pasa zieleni, o której mowa w pkt d w formie ogródków ozdobnych i wypoczynkowych,
- f) wymagane jest zagospodarowanie ciągu pieszego zielenią o wysokich walorach ozdobnych i kompozycyjnych, z elementami małej architektury, takimi jak rzeźby, małe fontanny i zbiorniki wodne, ławki,
- g) dopuszcza się umieszczanie reklam, tablic informacyjnych o powierzchni nie przekraczającej 4.0 m² w miejscach związanych bezpośrednio z obiektami, których dotyczą,
- h) obowiązuje zasada wbudowania wszelkich kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej w sąsiednie budynki, względnie stosowania modułów podziemnych,
- i) obowiązuje zasada organizowania ogródków kawiarnianych wyłącznie, jako przedłużenie sal konsumpcyjnych lokali gastronomicznych,

4) w związku z lokalizacją w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Leszna „Zaborowo”, dla terenów oznaczonych symbolami 121KP i 127KP obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

9. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 118KDG, 137KDZ, 150KDZ, 22KDL, 76KDD, 125KDD, 136KDD, 143KDD, 146KDD, 151KDL, 158KDD i 127KP obowiązują ustalenia określone w § 6. ust 9, 10 i 11.

§ 27. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 1 oraz ust 2,
 - c) obowiązują ustalenia § 12 ust. 2,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych odbywać się będzie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) obowiązują ustalenia § 12 ust. 2,
 - c) ścieki przemysłowe zawierające substancje szczególnie szkodliwe, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej powinny zostać oczyszczone w sposób zapewniający nieprzekroczenie wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych będzie realizowane w oparciu o „Program zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna” na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - c) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, budowli kolejowych, dróg zaliczanych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych klasy G, a także parkingów o powierzchni powyżej 0.1 ha oraz z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw, wprowadzane do wód lub do ziemi nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach większych niż określone w przepisach odrębnych,
 - d) konieczność podczyszczania wód opadowych i roztopowych, o których mowa w pkt c należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,
 - e) obowiązują ustalenia § 12 ust. 2,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę i budowę istniejących sieci elektroenergetycznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 2 oraz ust 3,
 - c) na terenie objętym planem zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych napowietrznych w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej,
 - e) w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w dostawę gazu na cele socjalno-bytowe i produkcyjne poprzez budowę nowej i rozbudowę istniejącej sieci gazowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - b) dopuszcza się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) dopuszcza się indywidualny i grupowy system zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowo projektowanych obiektach budowlanych do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisji, czyli paliwa gazowe i płynne oraz odnawialne źródła energii. Paliwa stałe, takie jak węgiel kamienny mogą być spalane tylko w nowoczesnych kotłach, np. retortowych,
- 7) w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych:
- a) podłączenie do istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę i budowę nowej sieci kablowej na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci,
 - b) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej,
 - c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych,
- 8) w zakresie gromadzenia i zagospodarowania odpadów – obowiązują zasady i ustalenia zgodne z obowiązującym planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna, regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 28. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) dla obszaru objętego planem ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy - 30 %.

§ 29. Tracą moc ustalenia:

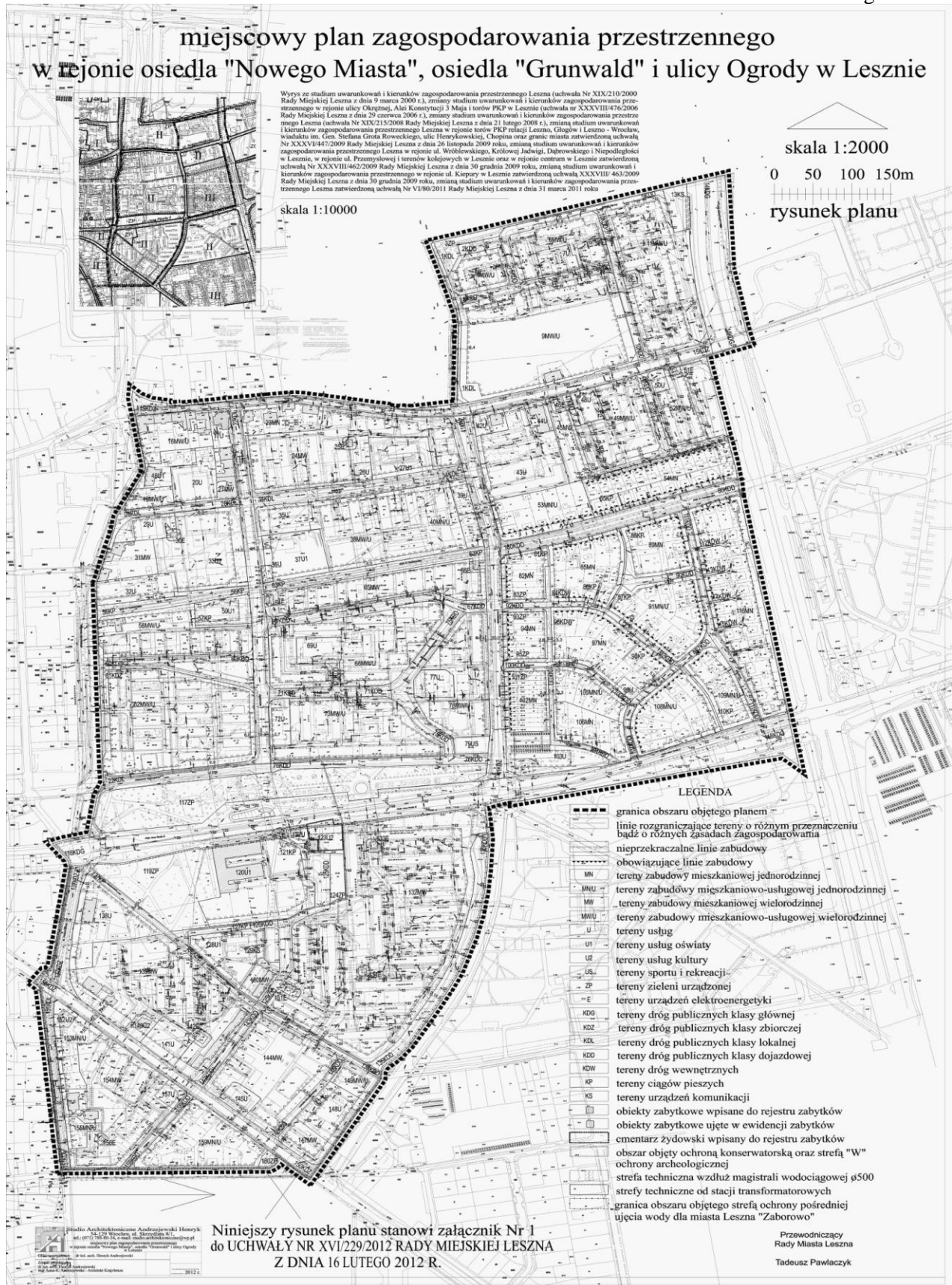
- 1) zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Leszna, w rejonie ulicy Grunwaldzkiej i Niepodległości w Lesznie uchwalonej Uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XIV/162/99 z dnia 30 września 1999 roku,
- 2) zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Leszna, dotyczącej terenu przy ul. Dąbrowskiego uchwalonej Uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XX/228/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 roku.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna
(-) Tadeusz Pawlaczyk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVI/229/2012
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 16 lutego 2012 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVI/229/2012
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 16 lutego 2012 r.

Załącznik nr 2
do UCHWAŁY NR XVI/229/2012 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 16 LUTEGO 2012 R.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie

Rozstrzygnięcie
dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie,

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

1. W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie do publicznego wglądu tzn. w okresie od 28 marca 2011 r. do 18 kwietnia 2011 r. oraz w okresie 16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia (tj. do 04 maja 2011 r.) została wniesiona jedna uwaga.
2. Uwaga wniesiona przez Pana Marka Sierpowskiego dotyczyła dopuszczenia budowy mieszkania (w części poddasza) w pawilonie handlowym na terenie oznaczonym symbolem 7U i została uwzględniona pozytywnie.
3. W trakcie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie do publicznego wglądu tzn. w okresie od 02 listopada 2011r. do 25 listopada 2011r. oraz w okresie 24 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia (tj. do 19 grudnia 2011 r.) zostały wniesione dwie uwagi.
4. Ze zgłoszonych do projektu planu uwag nie została uwzględniona uwaga Pani Zdzisławy Piątkiewicz i Pana Romana Piątkiewicza dotycząca przeznaczenia działki nr 5/4 ark. mapy 89 pod budowę budynku handlowo – usługowo – mieszkalnego o wysokości pięciu kondygnacji.
5. Ze zgłoszonych do projektu planu uwag została uwzględniona uwaga Pana Zdzisława Płóciniczaka dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 19/1 z „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” na „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej”.

Przewodniczący
Rady Miasta Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVI/229/2012
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 16 lutego 2012 r.

Załącznik nr 3

do UCHWAŁY NR XVI/229/2012 RADY MIEJSKIEJ LESZNA Z DNIA 16 LUTEGO 2012 R.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Nowego Miasta”, osiedla „Grunwald” i ulicy Ogrody w Lesznie

Rozstrzygnięcie
dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Miasta Leszna rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta:

1. W zakresie budowy systemów komunikacyjnych, projekt planu zakłada:
 - 1) budowę dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - b) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - c) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - d) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - 2) budowę ciągów pieszych oznaczonych symbolem KP, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym m.in.: chodnikami, ścieżką rowerową, zielenią, oświetleniem, ewentualną sygnalizacją i urządzeniami sterowania ruchem.
2. W zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej, projekt planu zakłada:
 - 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - 2) budowę sieci wodociągowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna, regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
5. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
6. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przez miasto.

§ 2.

Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1. odbywać się będzie poprzez:

1. Wydatki z budżetu miasta, zgodnie z uchwałą budżetową.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta - w ramach m. in.:
 - 1) dotacji unijnych,
 - 2) dotacji samorządu województwa,
 - 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - 4) kredytów i pożyczek bankowych,

- 5) z obligacji komunalnych,
 - 6) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
 - 7) z innych środków zewnętrznych.
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk