

UCHWAŁA Nr XLIII / 454 /2002
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 25 kwietnia 2002 r.

W sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno – Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku, Nr 15, poz.139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr LI/408/98 z dnia 16 czerwca 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno - Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej

uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I
Ustalenia wstępne

§ 1

1. Uchwala się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna i zmianę planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno-Zaborowo w rejonie ulic Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające;
 - 2) Obowiązujące linie zabudowy;
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) Granica wyeksploatowanego złoża surowców mineralnych do likwidacji;
 - 5) Granica obszaru górniczego „Zaborowo I” do likwidacji;
 - 6) Granica terenu górniczego „Zaborowo I” do likwidacji;
2. Przebieg orientacyjnych linii wewnętrznego podziału nie jest obowiązującym ustaleniem planu i może być zmieniany.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:
 - 1) zmiana ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów z terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa (wydobycie kruszywa), terenów zaopatrzenia w wodę (ujęć i stacji wodociągowej "Zaborowo"), terenów upraw rolnych, terenów mieszkalnictwa, terenów komunikacji, terenów lasów i terenów zieleni parkowej na: tereny ujęć wód podziemnych, tereny wód powierzchniowych, tereny użytków rolnych i leśnych, tereny rekreacyjne i turystyczne, tereny komunikacyjne, tereny usług i mieszkalnictwa,
 - 2) określenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także terenów niezbędnych do wytyczenia ścieżek rowerowych,
 - 3) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych (ochrona sandru leszczyńskiego i wód zbiornika powyrobiskowego, likwidacja ogniska skażeń, rekultywacja terenu powyrobiskowego itd.),
 - 4) określenie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
 - 5) określenie lokalnych warunków, zasad standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 6) określenie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
 - 7) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
 - 8) określenie zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
 - 9) określenie tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu

§ 4

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 2) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu,
- 3) orientacyjnej linii wewnętrznego podziału należy przez to rozumieć linię określającą ewentualny podział terenu o tym samym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg nowo realizowanej zabudowy lub modernizacji istniejących budynków,
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ściśle określającą lokalizację nowo realizowanej zabudowy,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem,
- 7) strefie – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy oraz stopnia jej ochrony,
- 8) funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć podstawowe i przeważające (dominujące) przeznaczenie terenu,

- 9) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję nie kolidującą z funkcją dominującą obszaru i nie zmieniającą generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 10) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie.

§ 5

W planie wyznaczono tereny o różnych sposobach użytkowania (funkcjach) oraz zróżnicowanych sposobach ich zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami :

- 1) **MN** – tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej;
- 3) **US/UT** - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 4) **MZ** - tereny mieszkalnictwa zbiorowego;
- 5) **UH**- tereny usług handlu;
- 6) **UG**- tereny usług gastronomii;
- 7) **ZP** - tereny zieleni parkowej;
- 8) **ZP/ZL** – tereny zieleni parkowej o charakterze leśnym;
- 9) **ZL** - tereny zieleni leśnej;
- 10) **WZ** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 11) **WO** - tereny wód otwartych;
- 12) **KPR** – tereny komunikacji pieszo – rowerowej;
- 13) **KZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 14) **KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) **KD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **KS** – tereny parkingów powierzchniowych;

ROZDZIAŁ II **Ustalenia ogólne**

§ 6

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie „W” ochrony archeologicznej;
2. Działalność inwestycyjna w strefie „W” na etapie projektowania wymaga uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji, nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe.
3. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.

§ 7

1. Na obszarze objętym planem występują: strefa ochrony bezpośredniej oraz strefa ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej urządzeń zaopatrzenia w wodę „Zaborowo”.
2. Na obszarach objętych strefami ochronnymi obowiązują ograniczenia zawarte w aktualnych decyzjach administracyjnych.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem występuje wyeksploatowane złożo kruszywa naturalnego „Zaborowo I” z wyznaczonym terenem i obszarem górnicyz w trakcie procedury wykreślania go z właściwego rejestru.
2. Do czasu wykreślenia go z właściwego rejestru zabrania się na jego obszarze jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej nie związanej z jego rekultywacją.

§ 9

1. Sposób usytuowania budynków, budowli oraz elementów zagospodarowania terenu na poszczególnych pojedynczych działkach ewidencyjnych powinien odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszej uchwale.
2. W granicach całego terenu objętego planem (za wyjątkiem obszarów znajdujących się w strefie ochrony ujęć wody bezpośredniej) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń kubaturowych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.
3. Dopuszcza się wspólne zainwestowanie sąsiednich działek budowlanych, przeznaczonych na funkcje usługowe, pod warunkiem utrzymania wynikających z planu ustaleń warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla tych działek.
4. Istniejąca zabudowa może być modernizowana i rozbudowywana przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach modernizacji i rozbudowy obiektów są zgodne z ustaleniami niniejszego planu.
5. Na obszarze objętym planem wyklucza się realizację budynków podpiwniczonych
6. Budynki sytuować zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu.
7. Wysokość zabudowy usługowej mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może wynosić więcej niż 12m a zabudowy mieszkaniowej mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może wynosić więcej niż 10m.

ROZDZIAŁ III **Ustalenia szczegółowe**

Przeznaczenie poszczególnych terenów oraz warunki ich zagospodarowania

§ 10

W strefie ochrony bezpośredniej urządzeń zaopatrzenia w wodę określa się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) A1WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

Teren leży w bezpośredniej strefie ochronnej ujęć wody pitnej - obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji oraz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.

2) A2WZ - droga wewnętrzna obsługująca teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej wewnętrznej - obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji oraz użytkowania do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.

3) A3WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody bezpośredniej - obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji oraz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody. Teren objęty jest ochroną konserwatorską. Obiekty znajdujące się na tym terenie powinny zostać zachowane a ich ewentualne przebudowy lub rozbudowy muszą być uzgadniane z właściwym Konserwatorem Zabytków.

4) A4WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody bezpośredniej - obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji oraz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.

§ 11

W strefie zabudowy mieszkaniowo - usługowej określa się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) B1MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do drogi publicznej. Ogrodzenia frontowe do wysokości 120 cm, drewniane na podmurówce o wysokości 30 cm. Minimalną wielkość działki ustala się na 500 m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiegokolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni.

2) B2MW -tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej wewnętrznej. Przeznacza się na funkcje mieszkaniowe bez możliwości rozbudowy. Zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Teren objęty jest ochroną konserwatorską. Obiekt znajdujący się na tym terenie powinien zostać zachowany a jego ewentualne przebudowy lub rozbudowy muszą być uzgadniane z właściwym Konserwatorem Zabytków.

3) B3MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej. Ogrodzenia frontowe do wysokości 120 cm, drewniane na podmurówce o

wysokości 30 cm. Minimalną wielkość działki ustala się na 500 m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiejkolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni.

4) B4MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej wewnętrznej. Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej. Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej. Ogrodzenia frontowe do wysokości 120 cm, drewniane na podmurówce o wysokości 30 cm. Minimalną wielkość działki ustala się na 500m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiejkolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni.

5) B5MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

Teren leży częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej. Ogrodzenia frontowe do wysokości 120 cm, drewniane na podmurówce o wysokości 30 cm. Minimalną wielkość działki ustala się na 500m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiejkolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni.

6) B6MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

Teren leży częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej. Ogrodzenia frontowe do wysokości 120 cm, drewniane na podmurówce o wysokości 30 cm. Minimalną wielkość działki ustala się na 500m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiejkolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni.

7) B7MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej. Ogrodzenia frontowe do wysokości 120 cm, drewniane na podmurówce o wysokości 30 cm. Minimalną wielkość działki ustala się na 500m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiejkolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni.

8) B8MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej. Ogrodzenia frontowe do wysokości 120 cm, drewniane na podmurówce o wysokości 30 cm. Minimalną wielkość działki ustala się na 500m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiejkolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni.

9) B9MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

Teren leży częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej.

Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej budynkami maksymalnie dwukondygnacyjnymi, krytymi stromym dachem o nachyleniu od 35⁰ do 45⁰ o kalenicy prostopadłej do ulicy publicznej. Ogrodzenia frontowe do wysokości 120 cm, drewniane na podmurówce o wysokości 30 cm. Minimalną wielkość działki ustala się na 500m². Minimalna szerokość frontu działki – 18 m. Zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Co najmniej 50% powierzchni działki należy pozostawić bez jakiejkolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni.

10) B10MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej

Teren leży częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej tzw. nieuciążliwej pod warunkiem iż ewentualne uciążliwości powstałe w wyniku prowadzenia wyżej wymienionej działalności nie będą wykraczały poza obszar działki i nie będą naruszały interesu prawnego osób trzecich. Wyklucza się prowadzenie warsztatów rzemieślniczych w budynkach gospodarczych. Dopuszcza się lokalizację usług na działkach o powierzchni minimum 600 m².

11) B11ZP/ZL - tereny zieleni parkowej i leśnej

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację parku leśnego ogólnodostępnego bez możliwości zabudowy z wyjątkiem elementów małej architektury. Na całym obszarze jednostki dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo - rowerowych.

12) B 12ZP/ZL - tereny zieleni parkowej i leśnej

Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację parku leśnego ogólnodostępnego bez możliwości zabudowy z wyjątkiem elementów małej architektury. Na całym obszarze jednostki dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo - rowerowych.

13) B13ZP - tereny zieleni parkowej

Teren leży częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację pasa zieleni izolacyjnej od drogi publicznej klasy zbiorczej bez możliwości zabudowy z wyjątkiem elementów małej architektury i stacji transformatorowych.

14) B14 KPR - tereny komunikacji pieszo – rowerowej

Teren leży w strefie ochrony ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek wraz z zielenią towarzyszącą.

15) B15 KPR - tereny komunikacji pieszo – rowerowej

Przeznacza się na ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek wraz z zielenią towarzyszącą.

§ 12

W strefie funkcji rekreacyjnych, sportowych i turystycznych określa się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) C1MZ/UG/UH - tereny usług mieszkalnictwa zbiorowego, usług handlu i gastronomii

- a) Przeznacza się na realizację zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego w formie hoteli, pensjonatów oraz obiektów handlowo-gastronomicznych. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy K011KD. Minimalna wielkość działek dla zabudowy – 1100 m². Dopuszcza się możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą terenu, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego. Obsługę parkingową należy zapewnić na obszarze jednostki.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

2) C2UG/UH - tereny usług handlu i gastronomii

- a) Przeznacza się na realizację obiektów handlowo-gastronomicznych. Minimalna wielkość działek – 1400m². Dopuszcza się możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą terenu, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego. Obsługę parkingową należy zapewnić na obszarze jednostki.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

3) C3UG/UH - tereny usług handlu i gastronomii

- a) Teren leży częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację obiektów handlowo-gastronomicznych. Minimalna wielkość działek – 2400m². Dopuszcza się możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą terenu, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego. Obsługę parkingową należy zapewnić na obszarze jednostki.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

4) C4UG/UH - tereny usług handlu i gastronomii

- a) Przeznacza się na realizację obiektów handlowo-gastronomicznych. Zakazuje się realizacji wtórnych podziałów. Dopuszcza się możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą terenu, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego. Obsługę parkingową należy zapewnić na obszarze jednostki.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

5) C5MZ/UG/UH - tereny usług mieszkalnictwa zbiorowego, usług handlu i gastronomii

- a) Przeznacza się na realizację zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego w formie hoteli, pensjonatów oraz obiektów usługowo-gastronomicznych. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy K011KD. Zakaz lokalizacji wjazdów od strony K02KZ. Dopuszcza się możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą terenu, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego. Obsługę parkingową należy zapewnić na obszarze jednostki.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

6) C6US/UT/MZ/UG/UH - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, usług mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług handlu i gastronomii

- a) Przeznacza się na realizację obiektów gruntowych i kubaturowych związanych z obsługą urządzeń sportowo – rekreacyjno - wypoczynkowych, mieszkalnictwa zbiorowego w formie hoteli, pensjonatów oraz obiektów usług handlu i gastronomii. Dopuszcza się możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą terenu, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego. Dopuszcza się lokalizację strefy parkingowej w ramach linii zabudowy – jak na rysunku planu.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

7) C7US/UT/MZ/UG/UH - tereny usług sportu i rekreacji, usług mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług handlu i gastronomii

- a) Przeznacza się na realizację obiektów gruntowych i kubaturowych usług związanych z obsługą urządzeń sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowych, obiekty usługowo-gastronomiczne. Dopuszcza się lokalizację strefy parkingowej w ramach linii zabudowy – jak na rysunku planu.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

8) C8US/UT - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki

Dopuszcza się na realizację obiektów gruntowych i kubaturowych związanych z obsługą urządzeń sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowych. Co najmniej 75% powierzchni obszaru

jednostki należy pozostawić bez jakiegokolwiek zabudowy i przeznaczyć na tereny zieleni. Obsługę parkingową należy zapewnić na obszarze jednostki.

9) C9ZP/ZL - teren zieleni parkowej i leśnej

- a) Przeznacza się na realizację parku leśnego ogólnodostępnego bez możliwości zabudowy z wyjątkiem elementów małej architektury. Na całym obszarze jednostki dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo - rowerowych.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

10) C10ZL - teren zieleni leśnej

- a) Przeznacza się na realizację parku leśnego ogólnodostępnego bez możliwości lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy. Na całym obszarze jednostki dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo - rowerowych.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

11) C11ZP - teren zieleni parkowej

- a) Przeznacza się na realizację parku ogólnodostępnego bez możliwości zabudowy z wyjątkiem elementów małej architektury.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

12) C12ZP - teren zieleni parkowej

- a) Przeznacza się na realizację parku ogólnodostępnego bez możliwości zabudowy z wyjątkiem elementów małej architektury.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

13) C13WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

- a) Na terenie znajdują się dwa otwory hydrogeologiczne do zachowania. Obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji oraz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.

14) C14WO - tereny wód otwartych

- a) Teren i obszar górniczy w likwidacji zabrania się urządzenia otwartego kąpieliska oraz użytkowania łodzi motorowych i żaglowych.

15) C15KPR - tereny komunikacji pieszo – rowerowej

- a) Przeznacza się na ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek wraz z zielenią towarzyszącą.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.

- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona..

16) C16KPR - tereny komunikacji pieszo – rowerowej

- a) Przeznacza się na ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek w raz z zielenią towarzyszącą.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

17) C17KPR - tereny komunikacji pieszo – rowerowej

- a) Przeznacza się na ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek w raz z zielenią towarzyszącą.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

18) C18KPR - tereny komunikacji pieszo – rowerowej

- a) Przeznacza się na ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek w raz z zielenią towarzyszącą. Teren leży w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

19) C19KPR - tereny komunikacji pieszo – rowerowej

- a) Przeznacza się na ciągi piesze i rowerowe w formie utwardzonych chodników lub ścieżek w raz z zielenią towarzyszącą.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

20) C20KS - tereny parkingów powierzchniowych

- a) Przeznacza się na realizację parkingów dla samochodów osobowych. Na całym terenie zabrania się lokalizacji stacji paliw, prowadzenie działalności usługowej związanej z obsługą komunikacji samochodowej takich jak: myjnia samochodowa, warsztat lub stacja diagnostyczna samochodów osobowych. Zaleca się lokalizację pasa zieleni od strony jednostki K01KZ.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

21) C21KS - tereny parkingów powierzchniowych

- a) Przeznacza się na realizację parkingów dla samochodów osobowych. Na całym terenie zabrania się lokalizacji stacji paliw, prowadzenie działalności usługowej związanej z obsługą komunikacji samochodowej takich jak: myjnia samochodowa, warsztat lub stacja diagnostyczna samochodów osobowych. Zaleca się lokalizację pasa zieleni od strony jednostki K01KZ.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.

- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

22) C22KS - tereny parkingów powierzchniowych

- a) Teren leży częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację parkingów dla samochodów osobowych. Na całym terenie zabrania się lokalizacji stacji paliw, prowadzenie działalności usługowej związanej z obsługą komunikacji samochodowej takich jak: myjnia samochodowa, warsztat lub stacja diagnostyczna samochodów osobowych. Zaleca się lokalizację pasa zieleni od strony jednostki K01KZ.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

§ 13

W strefie komunikacji publicznej określa się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planem symbolami:

1) K 01KZ - tereny drogi publicznej

- a) Znajdują się częściowo w strefie ochrony ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznaczone na realizację dróg publicznych klasy zbiorczej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Na całej długości pasa drogowego zaleca się lokalizację zieleni, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

2) K 02KZ - tereny drogi publicznej

- a) Znajdują się częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznaczone na realizację dróg publicznych klasy zbiorczej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Na całej długości pasa drogowego zaleca się lokalizację zieleni, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

3) K 03KL - tereny drogi publicznej

- a) Znajdują się częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznaczone na realizację dróg publicznych klasy lokalnej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Na całej długości pasa drogowego zaleca się lokalizację zieleni, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.
- b) Teren leży częściowo w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

4) K 04KL - tereny drogi publicznej

Znajdują się częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej wewnętrznej i częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Istniejąca droga publiczna klasy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi w istniejących liniach rozgraniczających.

5) K 05KD - tereny drogi publicznej

Znajdują się częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej wewnętrznej i częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

6) K 06KD - tereny drogi publicznej

Znajdują się częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

7) K 07KD - tereny drogi publicznej

Znajdują się w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznacza się na realizację drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Droga zakończona jest placem zawrotnym jak na rysunku planu.

8) K 08KD - tereny drogi publicznej

Przeznaczone na realizację dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Droga zakończona jest placem zawrotnym jak na rysunku planu.

9) K 09KD - tereny drogi publicznej

Znajdują się w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznaczone na realizację dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Droga zakończona jest placem zawrotnym jak na rysunku planu.

10) K 010KD – tereny drogi publicznej

Znajdują się w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Przeznaczone na realizację drogi publicznej klasy dojazdowej z placem zawrotnym jak na rysunku planu.

11) K 011KD - tereny drogi publicznej

a) Przeznacza się na realizację drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

12) K 012KD - tereny drogi publicznej

- a) Znajdują się częściowo w strefie ochronnej ujęć wody pośredniej zewnętrznej. Istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi w istniejących liniach rozgraniczających.

13) K 013KD - tereny drogi publicznej

- a) Przeznacza się na realizację drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości jak na rysunku planu w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- b) Teren leży w obszarze złoża kruszywa naturalnego „Zaborowo I”.
- c) Do czasu likwidacji terenu górniczego realizacja ustaleń zawartych w podpunkcie a) jest zabroniona.

ROZDZIAŁ IV Zasady uzbrojenia terenu.

§ 14

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną na terenach nowego zainwestowania, w obszarze linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, według technicznych warunków przyłączenia.

§ 15

1. Odprowadzenie wód deszczowych i ścieków sanitarnych należy dokonać poprzez budowę systemu kanalizacyjnego, w obszarze linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, z odprowadzeniem do sieci zbiorczej.
2. Do czasu realizacji systemu kanalizacji w granicach terenu objętego planem nie możliwa jest realizacja obiektów kubaturowych.

§ 16

Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających dróg publicznych, według technicznych warunków przyłączenia.

§ 17

W przypadku nowo projektowanych indywidualnych kotłowni zaleca się użycie jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska.

§ 18

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez sieć realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów dróg publicznych.
2. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych.
3. Zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych stacji transformatorowych możliwych do zrealizowania w miejscach przewidzianych w uzgodnieniu z właściwym dostawcą energii elektrycznej.

§ 19

Przyłączenia do telefonicznej sieci miejscowej, poprzez system kanalizacji telekomunikacyjnej, realizowane w obszarze linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, według technicznych warunków przyłączenia.

ROZDZIAŁ V Zasady ochrony środowiska.

§ 20

1. Powierzchnię terenów ulic i parkingów, należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń, w tym związków ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
2. Przyjęty sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może naruszać istniejącej zieleni w rozumieniu przepisów prawnych z zakresu ochrony środowiska.
3. Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwianie według przyjętego na terenie gminy systemu.

ROZDZIAŁ VI Ustalenia końcowe

§ 21

1. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.
2. Ustalenia dotyczące pkt.1 nie dotyczą nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa oraz Gminy Leszna.

§ 22

W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993r oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno – Zaborowo zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/355/94 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 maja 1994 roku.

§ 23

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Leszna

§ 24

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna**

Wojciech Rajewski

Uzasadnienie
do uchwały Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszna
z dnia 25 kwietnia 2002 roku

Zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna oraz zmianę planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Leszno – Zaborowo w rejonie ul. Żłotniczej, Chopina i Henrykowskiej wykonano z inicjatywy Zarządu Miasta Leszna, zgodnie z procedurą wynikającą z art.18 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz w oparciu o uchwałę Nr LI/408/1998 Rady Miejskiej Leszna z dnia 16 czerwca 1998 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w zmian.

Celem opracowanego planu miejscowego było wyznaczenie nowego przeznaczenia terenów w kontekście zakończenia eksploatacji złoża kruszywa naturalnego i zmiany granic stref ochronnych ujęcia wody „Zaborowo”. Przyjęto zasadę, że nieruchomości położone w najbliższym sąsiedztwie zbiornika wodnego winny być zagospodarowane pod funkcje turystyczno-rekreacyjne z dopuszczeniem towarzyszącej działalności handlowo-gastronomicznej. Na gruntach komunalnych, pomiędzy istniejącym lasem a ul. Henrykowską, proponuje się natomiast zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o ściśle wyznaczonych parametrach zabudowy, co wystarczająco gwarantuje zachowanie ładu architektoniczno-urbanistycznego tej części Zaborowa.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego są zgodne z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 9 marca 2000 roku.

W związku z powyższym Zarząd Miasta Leszna wnioskuje do Rady Miejskiej Leszna o podjęcie niniejszej uchwały.