

UCHWAŁA NR ...../...../.....

**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia .....r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 tekst jednolity ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 tekst jednolity ze zmianami) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. W związku z uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofs oraz granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofs oraz granic miasta Leszna, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

**§2.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi; nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie przekraczającym 12°;

- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu.

**§3.** Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) strefa "A", dla której obowiązuje maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 14,5 m;
- 6) strefa "B", dla której obowiązuje maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 11,5 m;
- 7) strefa "C", dla której obowiązuje maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 8,5 m;
- 8) pasy zieleni izolacyjnej;
- 9) kierunki rozwoju dróg rowerowych;
- 10) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 11) projektowane szpalery drzew;
- 12) wymiary charakterystycznych odległości.

**§4.** Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 4) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej lub zabudowy usługowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **Uo** – tereny usług oświaty;
- 7) **Uz** – tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 8) **Uz/KL** – tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz ładowiska śmigłowców sanitarnych;
- 9) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 10) **ZL** – lasy;
- 11) **ZP/IT** – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta;
- 12) **Kp** – tereny parkingów;
- 13) **Kg** – tereny garaży;
- 14) **E** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 15) **G** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa;
- 16) **KDGP** – tereny dróg publicznych – głównych ruchu przyspieszonego;
- 17) **KDG** – tereny dróg publicznych - głównych;
- 18) **KDL** – tereny dróg publicznych - lokalnych;
- 19) **KDD** – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 20) **KDDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnnych;

- 21) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 22) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

**§5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę oraz wiaty należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem §55 ust. 2 pkt 1, a ponadto odległości zabudowy od terenów zamkniętych powinny uwzględniać przepisy odrębne.

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

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

4. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §5 ust. 3.

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

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

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

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

9. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

10. Zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych o ile ustalenia szczegółowe nie przewidują inaczej.

11. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), dopuszcza się lokalizację budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

12. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalnych z usługami w parterze bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

13. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), dla których w Rozdziale 2 ustalono realizację zabudowy jako bliźniaczej lub szeregowej, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

14. Zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

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

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

**§6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. W zakresie gospodarowania odpadami:

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

9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać w szczególności przy zastosowaniu paliw, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną oraz paliwa stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych;
- 3) należy uwzględnić zapisy wynikające z obowiązujących opracowań programowych dotyczących ochrony powietrza dla miasta Leszno.

**§7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obszar wskazany na rysunku planu obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej, w której przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

2. Dla inwestycji naruszających strukturę gruntu prowadzonych w strefie „W” ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, których zakres regulują przepisy odrębne.

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

1. Plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych, do których zalicza się tereny dróg publicznych KDGP, KDG, KDL, KDD, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnymi KDDX, tereny publicznych ciągów pieszych KDX oraz tereny zieleni urządzonej ZP, jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem.

2. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

**§9.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

3. Sposób podziału na działki budowlane określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §9 ust. 4.

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

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

**§10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Obszar planu częściowo położony jest w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo, oraz w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Karczma Borowa”, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

2. W obszarze opracowania planu zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych składające się z jednej studni zlokalizowanej na terenie Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego w Lesznie, na działce nr 4/2 wraz ze strefą ochronną obejmującą teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych o kształcie wieloboku o powierzchni 445,0 m<sup>2</sup>; na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;

- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

**§11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenu oznaczonego jako Uz, Uz/KL: 50,0 m;
- 2) dla terenów oznaczonych jako 1U, 3U, 12U, 1Kp, 2ZP, Uo: 35,0 m;
- 3) dla terenów oznaczonych jako 1Kg, 2Kg, 3Kg, 2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 13U, 14U, 15U, 16U, 24MN, 2MN/U, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U: 25,0 m;
- 4) dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN, 35MN, 42MN, 43MN, 47MN, 1MN/U, 10U, 11U, 2Kp, 3Kp: 20,0 m;
- 5) dla terenów oznaczonych jako 16MN, 17MN:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 20,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 10,0 m;
- 6) dla terenów oznaczonych jako 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 41MN:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 18,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 10,0 m;
- 7) dla terenu oznaczonego jako 20MN: 12,0 m;
- 8) dla terenów oznaczonych jako 4Kg, 5Kg: 15,0 m;
- 9) dla terenów oznaczonych jako 1ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT: 10,0 m;
- 10) dla terenów oznaczonych jako 33MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 44MN, 45MN, 46MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN: 9,5 m;
- 11) dla terenów oznaczonych jako 8MN/U, 15MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 34MN, 36MN: 6,0 m.
- 12) dla terenów oznaczonych jako 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E, G: 5,0 m,

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

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

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U) zakazuje się lokalizacji

nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), piekarni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych.

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

4. Na terenach zabudowy usługowej (U), terenach usług oświaty (Uo), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U), terenach usług ochrony zdrowia i opieki społecznej (Uz), terenach usług ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz lądowiska śmigłowców sanitarnych (Uz/KL) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.

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

- 1) dopuszcza się przełożenie i skablowanie linii napowietrznych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem §12 ust. 5 pkt 2 i 3.
- 2) do czasu przełożenia i skablowania linii napowietrznych ustala się zachowanie pasa terenu ochronnego o szerokości:
  - a) 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii napowietrznej WN 110kV;
  - b) 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii napowietrznej SN 15kV;
  - c) 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii napowietrznej nn 0,4kV;
- 3) w pasach terenu ochronnego obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także należy uwzględnić szerokość ewentualnego pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. Na terenie ul. Tadeusza Sygietyńskiego (7KDD), Parku 17 Pułku Ułanów Wielkopolskich (2ZP), ul. Jana Kiepury (8KDL, 64KDL), ul. Ludwika Zamenhofs (78KDL), ul. 17 Pułku Ułanów (76KDD) oraz na terenie 11ZP, do terenu Tz (Wojskowa Komenda Uzupełnień Leszno) przebiegają naziemne i podziemne urządzenia teletechniczne, których właścicielem i użytkownikiem jest Region Wsparcia Teleinformatycznego we Wrocławiu i dla których należy zachować strefę bezpiecznej eksploatacji min. 0,5 m od osi kabla, bez zabudowy obiektami kubaturowymi oraz nasadzeń.

8. Planowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu należy zgłosić do właściwych służb ruchu lotniczego, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

10. Ustala się ochronę wód podziemnych ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno” oraz w obrębie obszaru JCWPd nr 79 zagrożonego nieosiągnięciem dobrego stanu wód, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

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

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

3. Kierunki rozwoju dróg rowerowych określono na rysunku planu.

4. W zakresie liczby miejsc postojowych:

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

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

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

c) dla obiektów i lokali usługowych, w tym obiektów obsługi komunikacji samochodowej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 ust. 4 pkt 1 lit. d, e, f,

d) dla obiektów i lokali usług oświaty, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej miasta – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 ust. 4 pkt 1 lit. f,

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

f) powierzchnie użytkowe, o których mowa w §13 ust. 4 pkt 1 lit c, d, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej.

g) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej.

5. Ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem, na warunkach eksploatacji ustalonych w przepisach odrębnych.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Należy zapewnić dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. Obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach.



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

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

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

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

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

14. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:

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

15. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi opracowaniami programowymi dotyczącymi zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §13 ust 15 pkt 3;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

17. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 9.

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

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

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

21. Planowane szpalery drzew należy lokalizować przy uwzględnieniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

**§14.** Nie określa się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

- 1) Wojewódzki Szpital Zespolony w Lesznie, którego granice terenu określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu jako Uz – teren usług ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 2) drogi publiczne lokalne i dojazdowe, oznaczone odpowiednio symbolami KDL, KDD, publiczne ciągi pieszo-jezdne, publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem KDDX, KDX, których granice terenów określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

1. Fragment pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 309 oznaczonej symbolem 1KDG, który określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Fragment pasa drogowego drogi krajowej nr 12 oznaczonej symbolem 2KDGP, który określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
3. Fragment pasa drogowego oznaczonego symbolem 59KDZ, który określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
4. Fragment linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV wraz z pasem terenu ochronnego, której przebieg określono na rysunku planu.

**§18.** Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, granice terenów zamkniętych, granice stref ochronnych terenów zamkniętych:

1. Na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolem **Tz**,
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych, pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§19.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
  - 2) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 180,0 m<sup>2</sup>,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - 8) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej: 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 30° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako bliźniaczą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;

- 8) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do  $45^{\circ}$  lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24MN**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej –  $800,0 \text{ m}^2$ ;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do  $45^{\circ}$  lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§24.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **25MN, 26MN**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze;
  - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej –  $250,0 \text{ m}^2$ ,
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

- 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego: maks. 6,0 m;
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 36MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
    - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze;
    - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego;
    - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
      - a) dla terenu 33MN: 250,0 m<sup>2</sup>,
      - b) dla terenów 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 34MN, 36MN: 150,0 m<sup>2</sup>;
    - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,8;
    - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 8) wysokość zabudowy:
      - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
      - b) budynku gospodarczego: maks. 6,0 m;
    - 9) geometria dachów:
      - a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
      - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 35MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
3. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie działek o numerach ewidencyjnych 64/25 i 64/26, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu, przy zachowaniu parametrów ustalonych w §26 ust. 2.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 44MN, 45MN, 46MN, 48MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
    - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze;
    - 3) garaże należy realizować jako wbudowane w główną bryłę budynku mieszkalnego;
    - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250,0 m<sup>2</sup>;
    - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,8;
    - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 8) wysokość zabudowy:
      - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
      - b) budynku gospodarczego: maks. 6,0 m;
    - 9) geometria dachów:
      - a) budynku mieszkalnego: dachy płaskie,
      - b) budynku gospodarczego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Dopuszcza się zachowanie budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego na terenie działki o nr ewid. 44/1.

4. Dopuszcza się zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie działek o numerach ewid. 53/7 i 53/8.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§28.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **41MN, 43MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 350,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§29.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **42MN, 47MN:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500,0 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:



- a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
- a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§30.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **49MN, 50MN, 51MN**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m;
  - 8) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Dopuszcza się zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na terenie działek o nr ewid. 58/99 i 58/100.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
  - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m<sup>2</sup>;

- 6) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 10) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 40° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
  - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500,0 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 10) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 40° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§33.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
  - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej: 450,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>.
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 10) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§34.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
  - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>.
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;

- 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 10) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§35.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową;
    - 2) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
    - 3) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
    - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400,0 m<sup>2</sup>,
    - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,8;
    - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 8) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - 9) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§36.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN/U, 10MN/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
  - 3) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
  - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolno stojącej: 500,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej: 350,0 m<sup>2</sup>.
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
  - 10) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego, usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§37.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, place zabaw, ciągi piesze;
    - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
    - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 2,0;
    - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - 7) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§38.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MW, 3MW**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące: parkingi, place zabaw, ciągi piesze;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,5;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy - maks. 18,0 m, jednak nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

- 7) geometria dachów – dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§39.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, place zabaw, ciągi piesze;
    - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
    - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 2,0;
    - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
    - 7) geometria dachów – dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§40.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.
  2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
    - 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
    - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, place zabaw, ciągi piesze;
    - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
    - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 45% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 2,0;
    - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
    - 8) wysokość zabudowy:
      - a) dla strefy „A” oznaczonej na rysunku planu: maks. 14,5 m, jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
      - b) dla strefy „B” oznaczonej na rysunku planu: maks. 11,5 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - 9) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§41.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
  - 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, place zabaw, ciągi piesze;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,0;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) dla strefy „A” oznaczonej na rysunku planu: maks. 14,5 m, jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
    - b) dla strefy „B” oznaczonej na rysunku planu: maks. 11,5 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - c) dla strefy „C” oznaczonej na rysunku planu: maks. 8,5 m, jednak nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - 9) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§42.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
  - 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, place zabaw, ciągi piesze;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,5;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: maks. 18,0 m, jednak nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
    - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 9) geometria dachów – dachy płaskie.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§43.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MW/U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub wyłącznie usługowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, place zabaw, ciągi piesze;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 2,5;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych,
- 9) geometria dachów – dachy płaskie.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§44.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki garażowe, realizowane jako jednopiętrowe nadziemne lub jako wielopiętrowe, w tym: nadziemne i podziemne oraz obiekty związane z obsługą garaży;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 2,4;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

3. Na terenie 1U ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§45.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U, 7U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:



- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,0;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§46.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,8;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§47.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§48.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,5,
    - b) maks. 1,2;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§49.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,0;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§50.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U, 12U**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,

- b) maks. 2,0;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§51.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U, 14U:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
  - 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
    - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
    - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,6;
    - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
    - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§52.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15U:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
  - 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
    - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>;
    - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - a) min. 0,1,
      - b) maks. 1,2;
    - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
    - 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 30° - 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§53.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16U:**

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;

- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,2;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, place zabaw;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 1,0;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 7) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na terenie Uz nie dotyczą obiektów i urządzeń lądowiska śmigłowców sanitarnych;
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, budynki gospodarcze, garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o łącznej powierzchni nie większej niż 30% całkowitej powierzchni zabudowy terenu;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10000,0 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 2,5;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) wysokość zabudowy – maks. 30,0 m, jednak nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych;

- 8) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz lądowiska śmigłowców sanitarnych.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia służące do obsługi lądowiska śmigłowców sanitarnych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§57.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu:
  - a) dla terenów 1ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP: 180,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2ZP: 8000,0 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP: 700,0 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, parkingi zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych przylegających do terenów zieleni urządzonej.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie 2ZP bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu w ramach istniejącej bryły budynku.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§58.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP/IT, 2ZP/IT**:

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

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, place zabaw;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§59.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP/IT**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, place zabaw;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,01,
    - b) maks. 0,3;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§60.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Kp**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny parkingów.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, budynek obsługi parkingów, ciągi piesze;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 2% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,01,
    - b) maks. 0,05;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§61.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2Kp, 3Kp**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny parkingów.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu: 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§62.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kg, 2Kg, 3Kg**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny garaży.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) garaże należy realizować jako jednopoziomowe nadziemne lub jako wielopoziomowe, w tym: nadziemne i podziemne;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla garaży jednopoziomowych: maks. 4,0 m,
    - b) dla garaży wielopoziomowych: maks. 12,0 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 4) geometria dachów – dachy płaskie;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,01,
    - b) maks. 3,0;
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni terenu.
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni terenu.
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§63.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4Kg, 5Kg**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny garaży.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) garaże należy realizować jako jednopoziomowe naziemne;
  - 3) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - 4) geometria dachów – dachy płaskie;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,01,
    - b) maks. 1,0;
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni terenu.
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni terenu.
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§64.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E, 9E, 10E**:

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - 3) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,0,
    - b) maks. 0,9;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) dla terenu 2E ustala się obsługę terenu z drogi publicznej-lokalnej 24KDL lub z drogi publicznej-dojazdowej 26KDD poprzez teren 9U;
  - 2) dla terenu 8E ustala się obsługę terenu z drogi publicznej-lokalnej 64KDL lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 75KDDX poprzez teren 50MN;
  - 3) dla terenu 10E ustala się obsługę terenu z drogi publicznej-dojazdowej 81KDD poprzez teren 6MW/U;
  - 4) dla pozostałych terenów ustala się obsługę zgodnie z §13.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m, jednak nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - 3) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>;
  - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) min. 0,01,
    - b) maks. 0,7;
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 5% powierzchni działki budowlanej;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

**§66.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL**:

1. Przeznaczenie terenu – lasy.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

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



**71KDD, 72KDX, 73KDX, 74KDDX, 75KDDX, 76KDD, 77KDD, 78KDL, 79KDD, 80KDD, 81KDD, 82KDX:**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) 1KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
- 2) 2KDGP – tereny dróg publicznych – głównych ruchu przyspieszonego;
- 3) 3KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 4) 4KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 5) 5KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 6) 6KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 7) 7KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 8) 8KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 9) 9KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 10) 10KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 11) 11KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 12) 12KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 13) 13KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 14) 14KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 15) 15KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 16) 16KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 17) 17KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 18) 18KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 19) 19KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 20) 20KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 21) 21KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 22) 22KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 23) 23KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 24) 24KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 25) 25KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 26) 26KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 27) 27KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 28) 28KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 29) 29KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 30) 30KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 31) 31KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 32) 32KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 33) 33KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 34) 34KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 35) 35KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 36) 36KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 37) 37KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;

- 38) 38KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 39) 39KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 40) 40KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 41) 41KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 42) 42KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 43) 43KDD – tereny dróg publicznych - dojazdowych,
- 44) 44KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 45) 45KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 46) 46KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 47) 47KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 48) 48KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 49) 49KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 50) 50KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 51) 51KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 52) 52KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 53) 53KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 54) 54KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 55) 55KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 56) 56KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 57) 57KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 58) 58KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 59) 59KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczej;
- 60) 60KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 61) 61KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 62) 62KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 63) 63KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 64) 64KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 65) 65KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 66) 66KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 67) 67KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 68) 68KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 69) 69KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 70) 70KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 71) 71KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 72) 72KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 73) 73KDX – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 74) 74KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 75) 75KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 76) 76KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 77) 77KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;

- 78) 78KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 79) 79KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 80) 80KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 81) 81KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych
- 82) 82KDX – tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokości określone w §67 ust. 2 pkt 2, zabezpieczając realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasach dróg publicznych oraz w pasach publicznych ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

**§68.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 tekst jednolity ze zmianami) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

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