

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia ..... 2021 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;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.**

Ilekróć 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) **teren** – 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 lądowiska 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) **KDZ** – tereny dróg publicznych - zbiorczych;
- 19) **KDL** – tereny dróg publicznych - lokalnych;

- 20) **KDD** – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 21) **KDDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 22) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 23) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## § 5.

### **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 budowli 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, KDZ, KDL, KDD, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných 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 obojętnych;
- 4) zakaz przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 5) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu i hodowli zwierząt.

2. W obszarze opracowania planu zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych składające się z jednej studni zlokalizowanej na terenie Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego 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 Kiepy (8KDL, 64KDL), ul. Ludwika Zamenhofa (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. Ustala się obowiązek oznakowania oraz zgłaszania właściwym służbom ruchu lotniczego przeszkód lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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 odprowadzania 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;

10. 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, zbiorcza, lokalne i dojazdowe określone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDGP, KDG, KDZ, 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 – 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 odprowadzania 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 cieplną 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 pieszce 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 ząglady 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 ząglady, 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 ząglady 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 ząglady, 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° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §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 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° 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 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 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 jednorodzinnego 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 połaci dachowych,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci 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 połączeń dachowych,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń 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 połączeń dachowych,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń 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 kondygnacje nadziemne,
    - 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 połączeń 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 połączeń 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 połączeń 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 połączeń 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) 59KDX – 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, zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasach dróg publicznych 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

**Tomasz Malepszy**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Leszna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofs oraz granic miasta Leszna**

Na podstawie 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 rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofs oraz granic miasta Leszna, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 tekst jednolity ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 stycznia 2021 r. do 25 stycznia 2021 r. W dniu 22 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 19 lutego 2021 r.

W ustawowym terminie wniesiono 4 uwagi oraz jedna uwaga wpłynęła po ustawowym terminie. Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Leszna. W wyniku rozstrzygnięcia uwag przez Prezydenta wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione. Wszystkie uwagi zostały przedstawione Radzie Miejskiej Leszna celem ich rozpatrzenia. Rada Miejska Leszna postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

**1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną:**

Wniosek o zmianę przeznaczenia fragmentu terenu 2ZP/IT (zgodnie z załącznikiem) na teren o przeznaczeniu MN, ze względu na chęć wykupu dzierżawionego dotychczas terenu.

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

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Plan nie przesądza o własności terenu, jednocześnie zgodnie z ustaleniami §9 ust. 4 planu dopuszcza 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, co umożliwi przyłączenie części terenu do nieruchomości sąsiedniej.

**2. Uwaga złożona przez osoby fizyczne:**

Brak zgody na wprowadzenie usług na terenie 2MN/U, pozostawienie przeznaczenia na budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z obowiązującym planem.

Zwiększenie terenów zielonych w rejonie terenu 29MN, wyznaczenie placu zabaw, siłowni zewnętrznej.

Poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej do min. 10m między terenami mieszkaniowymi a usługami oraz ustawienie ekranów akustycznych.

Uwzględnienie możliwości wykupu i przyłączenia terenu 2ZP/IT do nieruchomości na terenie 29MN i zagospodarowanie ogrodami oraz skarpą w celu izolacji od terenów usługowych.

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

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Ustalenie przeznaczenia terenu 2MN/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej umożliwi zarówno realizację zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej. Funkcja ta (MN/U) stanowi bufor rozdzielający tereny o funkcji wyłącznie usługowej (3U) od terenów mieszkaniowych (27MN, 29MN). Teren 2ZP/IT w największym miejscu ma szerokość ok. 6,4 m, co wraz z ustalonym w planie obowiązkiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m na terenie 2MN/U zgodnie z rysunkiem planu, stanowi pas o szerokości min. 10,4 m.

Na terenach stanowiących własność miasta Leszna plan przewiduje funkcje zieleni urządzonej oraz zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej miasta, na których możliwa jest realizacja placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych. Na terenie 2ZP/IT ustalono obowiązek realizacji min. 60% powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczono realizację ciągów pieszych i placów zabaw, co również ma na celu rozwój ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych. Ponadto teren ten umożliwia komunikację pieszą pomiędzy drogami, które nie mają powiązania ze sobą (21KDL, 19KDDX, 26KDD, 18KDDX).

**3. Uwaga złożona przez osoby fizyczne reprezentowane przez pełnomocnika:**

Wniosek o włączenie terenu działki o nr ewid. 2/10 do terenu usług oznaczonego symbolem 5U.

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

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

W celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, w szczególności na terenach zagospodarowanych zabudową usługową lub przeznaczonych do takiego zagospodarowania, konieczne jest ustalenie układu dróg zapewniającego dojazd oraz manewrowanie pojazdami, w tym pojazdami dostawczymi. Zaplanowana „zawrotka” kończąca drogę wewnętrzną 49KDW, która jest zakończona bez przejazdu, umożliwia właściwą obsługę przyległych terenów. Jednocześnie, zgodnie z art. 35 upzp: tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

**4. Uwaga złożona przez osoby fizyczne:**

Wniosek o zmianę przeznaczenia terenów działek o nr ewid. 2/88, 2/90, 2/91, 2/92, 2/93, 2/45, 2/6, 2/61, 27/1, 2/10 z zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW/U), względnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U).

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

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Tereny określone we wniosku są już w większości zagospodarowane zabudową usługową. Ustalenia planu wskazują dalszy rozwój tej funkcji.

**5. Uwaga złożona przez osobę fizyczną:**

**(uwaga złożona po terminie)**

Proponowane zmiany w §43 dot. terenu 7MW/U:

- p. pkt 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800,0 m<sup>2</sup>;
- p. pkt 5) powierzchnia zabudowy - maks. 50 % powierzchni działki budowlanej;
- p. pkt 7) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- p. pkt 8) maks. 16,0 m, jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- p. pkt 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° lub dachy płaskie.

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

**Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:**

Uwaga nie podlega rozpatrzeniu, ponieważ wpłynęła po terminie określonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak wyjaśnić, że parametry określone w planie zostały ustalone w nawiązaniu do parametrów sąsiednich terenów, z uwzględnieniem intensywności zabudowy, jej wysokości oraz gabarytów i cech zabudowy charakterystycznych dla tej części miasta.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

*Tomasz Malepszy*



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) zadania własne gminy.

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

- 1) **1KDG** - tereny dróg publicznych - głównych
- 2) **2KDG** - tereny dróg publicznych - głównych 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) **51KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 50) **52KDX** - tereny publicznych ciągów pieszych
- 51) **53KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 52) **54KDX** - tereny publicznych ciągów pieszych
- 53) **55KDX** - tereny publicznych ciągów pieszych
- 54) **56KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 55) **57KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 56) **58KDX** - tereny publicznych ciągów pieszych
- 57) **59KDZ** - tereny dróg publicznych - zbiorczych
- 58) **62KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 59) **63KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 60) **64KDL** - tereny dróg publicznych - lokalnych
- 61) **65KDL** - tereny dróg publicznych - lokalnych
- 62) **67KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 63) **71KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 64) **72KDX** - tereny publicznych ciągów pieszych
- 65) **73KDX** - tereny publicznych ciągów pieszych
- 66) **74KDDX** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
- 67) **75KDDX** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
- 68) **76KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 69) **77KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 70) **78KDL** - tereny dróg publicznych - lokalnych
- 71) **79KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 72) **80KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 73) **81KDD** - tereny dróg publicznych - dojazdowych
- 74) **82KDX** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych

**§2. 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

**2.** Zadanie w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

**3.** Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych Miasta Leszna oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

**4.** Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

**§3. 1.** Finansowanie inwestycji opisanej w §1 i §2 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.

**2.** Finansowanie inwestycji o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta, uzyskiwanymi w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Leszna

*Tomasz Malepszy*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne o obiekcie**

**UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia .....

Uchwałą Nr VIII/87/2015 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 maja 2015 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhafa oraz granic miasta Leszna.

Dla części przedmiotowego obszaru obowiązują: zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r. w rejonie ul. Dekana, uchwalona uchwałą Nr XXII/249/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2000 r., zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Sygietyńskiego i Kiepur, uchwalona uchwałą Nr XLII/438/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2002 r., zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993 r., dotyczącej terenu w rejonie ul. Estkowskiego, uchwalona uchwałą Nr IV/41/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 grudnia 2002 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Konstytucji 3 Maja, Estkowskiego i Dekana w Lesznie, uchwalonego uchwałą Nr XI/98/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 sierpnia 2003 r.

Decyzja o przystąpieniu do prac nad w/w planem związana była z potrzebą aktualizacji obowiązujących na terenie opracowania w/w planów miejscowych, zmiana przeznaczenia niektórych obszarów, w tym po zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, określenie przeznaczenia obszarów dotąd niezagospodarowanych oraz uwzględnienie ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna uchwalonego uchwałą nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.). Stosownie do art. 17 ustawy ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie w/w procedury Prezydent Miasta Leszna wystąpił także na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że w obszarze opracowania planu fauna i flora jest dość uboga ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu. Świat zwierzęcy to głównie ptactwo i ssaki, które powszechnie występują na terenach zurbanizowanych. Wschodnią część obszaru objętego planem zajmuje las miejski, którego kontynuacją są tereny leśne Krzywińsko - Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dominują tu siedliska borowe: bór świeży i bór mieszany świeży. System zieleni miejskiej budują dodatkowo zieleńce, aleje i szpalery drzew. Na obszarze planu szpaler drzew ciągnie się w pasie drogowym Alei Konstytucji 3-go Maja i ul. Portugalskiej. Zadrzewienia przydrożne znajdują się również przy ul. 17 Pułku Ułanów i Jana Dekana. Wzdłuż ul. Kiepur znajduje się pas zieleni izolacyjnej. Pozostałe tereny zielone to niewielkie obszary zieleni publicznej towarzyszące istniejącym obiektom usług publicznych, oświaty lub innej zabudowie. W granicach obszaru opracowania nie występują chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

Prognoza przedstawia również stan wód powierzchniowych i podziemnych, stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza atmosferycznego miasta Leszna. W toku analizy stwierdzono, że przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko może dotyczyć fauny i flory, powierzchni ziemi i gleby, klimatu akustycznego, klimatu oraz zasobów naturalnych. Rozwiązaniami ograniczającymi negatywne oddziaływanie na środowisko, a wynikającymi z projektu planu są między innymi:

- ustalenie konieczności uwzględnienia wytycznych planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury, a także powietrza obowiązujących dla miasta Leszna,
- ustalenie stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,
- zakaz lokalizacji w poszczególnych jednostkach funkcjonalnych nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- odpowiednie zagospodarowanie zbędnych mas ziemnych,
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie ścieków z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- ewentualne podczyszczenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 162,2 ha. Obszar ten w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, przyjętym uchwałą nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 kwietnia 2018 r. przewidziany jest pod rozwój terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usługowej,
- zieleni urządzonej,
- lasów.

Wskazane zostały również tereny zamknięte (wojskowe).

Głównym przeznaczeniem, jakie przewidziano w niniejszym planie zagospodarowania przestrzennego, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz zabudowa usługowa. Ustalenia planu wskazują również tereny lasów, które stanowią powierzchnię około 58,5 ha. Określone wyżej przeznaczenie terenów zgodne jest z obecnie obowiązującymi w Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w planie przeznaczenie terenów w większości dotyczy obszarów już zagospodarowanych i zabudowanych, co zostało usankcjonowane w ustalonych funkcjach poszczególnych kwartałów zabudowy. Teren objęty opracowaniem planu jest zróżnicowany pod względem funkcjonalnym. Stąd też zaszła potrzeba określania przeznaczenia poszczególnych kwartałów w taki sposób, by zminimalizować przenikanie się kolidujących funkcji oraz izolować je od siebie. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tereny zieleni urządzonej oraz drogi stanowią mają strefy separacji pomiędzy funkcjami mieszkaniową i usługową, które potencjalnie mogą wywierać na siebie negatywne oddziaływanie.

Układ komunikacyjny realizowany będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne: główne ruchu przyspieszonego, główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe, a także publiczne ciągi pieszo-jezdne.

Wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zagospodarowania przestrzennego i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów i ich pokrycie. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy tak, aby jej forma stanowiła kontynuację istniejącej struktury przestrzennej tej części miasta Leszna. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz wykorzystanie jej walorów ekonomicznych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym wskazanie na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych oraz dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii oraz ograniczenie, na niektórych terenach, możliwości realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez objęcie, na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, części terenu opracowania planu strefą „W” ochrony archeologicznej, w której przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka oraz ustalenie obowiązku prowadzenia badań archeologicznych, których zakres regulują przepisy odrębne, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu prowadzonych w strefie „W”. Nie podjęto ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one w granicach opracowania planu.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych, do których zalicza się tereny dróg publicznych KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDDX, tereny publicznych ciągów pieszych KDX oraz tereny zieleni urządzonej ZP, jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem. A ponadto ustalono, że na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone w szczególności w ustaleniach szczegółowych planu, gdzie wskazano maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Ponadto w §13 określono minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji stosownie do przepisów odrębnych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miasta Leszna, zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesy prywatne, w tym prawo własności. Opracowanie projektu poprzedzone zostało analizą własnościową. Podczas ustalania przeznaczenia terenu rozpatrzono wszystkie wnioski, które wpłynęły w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowywania planu. Uwzględniono wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Wnioski osób prywatnych zostały uwzględnione w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy, ustanowione strefy ochronne oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna. Projekt uwzględnia również interesy

gminy, poprzez uwzględnienie jej zamierzeń planistycznych, jak również interesów lokalnych i ponadlokalnych poprzez uwzględnienie Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego w Lesznie, zapewnienie funkcjonowania dróg publicznych, w szczególności fragmentu pasa drogowego drogi krajowej nr 12 oraz zapewnienie funkcjonowania fragmentu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV.

W granicach projektu planu obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu nie zmienia znacząco funkcji ani przebiegu linii rozgraniczających tych terenów. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpłyną, na tych terenach, znacząco na:

- wzrost podatku od nieruchomości - powierzchni użytkowej budynków,
- wpływ ze sprzedaży terenów gminnych,
- wpływ z opłaty adiacenckiej,
- wpływ z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływ z opłaty planistycznej,
- wydatki na wykup gruntu pod inwestycje gminne,
- koszty budowy i utrzymania infrastruktury drogowej i technicznej,
- koszty założenia i utrzymania terenów zielonych.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla niewielkiej części obszaru objętego planem ulegnie zmianie przeznaczenie terenu. W związku z czym wzrośnie wartość terenu wynikająca ze zmiany przeznaczenia terenów dotychczas niezagospodarowanych na tereny przeznaczone pod realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia w którym plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, zaistnieje możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dodatkowym dochodem dla gminy będą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, w szczególności od obiektów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Jednocześnie wystąpią dla gminy koszty związane z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz ewentualną budowę infrastruktury technicznej w tych drogach (część drogi 31KDL, przejście piesze 32KDX, poszerzenie drogi 63KDD), nie wystąpią natomiast koszty związane z wykupem terenów pod zieleni urządzoną oraz urządzeniem terenów zielonych, które to tereny zostały ustalone zgodnie w istniejącym użytkowaniu terenów.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Leszna” przyjętej uchwałą nr LII/706/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r. zawierającej ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazano, że obowiązujące na terenie Leszna plany miejscowe, których tereny pokrywają się z niniejszym planem nie są w pełni zgodne z wymogami wynikającymi z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeważnie brak jest wskaźników zagospodarowania terenu dla niektórych jednostek funkcjonalnych oraz brakuje określenia liczby miejsc postojowych. Przyjęta uchwałą Nr XXII/249/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29.06.2000 r. zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 07.09.1993 r. w rejonie ul. Dekana, została wskazana do zmiany ze względu na brak zgodności z obowiązującą ustawą.

Projekt planu przedstawiony został odpowiednim instytucjom w celu zaopiniowania i uzgodnienia stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu (w terminie: od 4 stycznia 2021 r. do 25 stycznia 2021 r.). W trakcie wyłożenia w dniu 22 stycznia 2021 r., przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 19 lutego 2021 r. wniesiono 4 uwagi do projektu przedmiotowego planu oraz jedna uwaga została wniesiona po terminie. Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz z uzasadnieniem sposobu rozstrzygnięcia zawarty jest w załączniku nr 2 do uchwały planu miejscowego.



Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych w tym różne koncepcje w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Leszna projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ewarysta Estkowskiego, Alei Konstytucji 3 Maja, Ludwika Zamenhofa oraz granic miasta Leszna, celem uchwalenia.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

**I ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA LESZNA**

*Adam Mytych*