

UCHWAŁA

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno – Głogów
i granic miasta Leszna**

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno – Głogów
i granic miasta Leszna**

UCHWAŁA NR XXV / 278 / 2008
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia 23 października 2008 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno – Głogów i granic miasta Leszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/423/2006 Rady Miejskiej Leszno z dnia 02 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno – Głogów i granic miasta Leszno, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszno z dnia 9 marca 2000 r., zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno w rejonie ulicy Okrężnej, Alei Konstytucji 3 Maja i torów PKP w Lesznie zatwierdzonej uchwałą Nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszno z dnia 29 czerwca 2006 roku oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno zatwierdzonej uchwałą Nr XIX/215/2008 Rady Miejskiej Leszno z dnia 21 lutego 2008 roku Rada Miejska Leszno uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szybowników, Dożynkowej, torów PKP relacji Leszno – Głogów i granic miasta Leszno, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym nr 1.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica miasta,
 - 2) granica obszaru objętego planem,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) U - tereny zabudowy usługowej,
 - d) US - tereny sportu i rekreacji,
 - e) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - f) ZL – teren lasu,
 - g) WS – tereny wód powierzchniowych,

- h) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - i) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - j) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - k) KP – tereny ciągów pieszych,
 - l) E – tereny urządzeń elektroenergetyki,
 - m) K – tereny urządzeń kanalizacji,
 - 7) strefa techniczna wzdłuż magistrali wodociągowej Ø 800,
 - 8) strefa techniczna wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 2) uchwała - niniejsza uchwała,
- 3) przepisy szczególne i odrębne - aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Leszna,
- 5) linia rozgraniczająca - linia rozdzielająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 6) teren - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 7) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 8) przeznaczenie dopuszczalne - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu,
- 9) usługi wbudowane - usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na środowisko i uciążliwości poza granicami własności,
- 10) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym - usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t,
- 11) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią,
- 12) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami wbudowanymi, a także usługami nieuciążliwymi o charakterze lokalnym,
- 13) urządzenia infrastruktury technicznej - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, składowiska odpadów, kotłownie,
- 14) obiekty i urządzenia towarzyszące – obiekty lub urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, takie jak m. in. budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 15) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy sytuować elewacje frontowe (ściany zewnętrzne) budynków przeznaczenia podstawowego oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji. Obowiązująca linia zabudowy dla wyżej wymienionych budynków i budowli stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczenia uzupełniającego i urządzeń budowlanych i nie odnosi się do pozostałych budowli i obiektów małej architektury,

- 16) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, dojściami, dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami, chodnikami,
- 17) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 18) dach symetryczny - dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych,
- 19) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do kalenicy obiektu w wypadku dachu strome go lub do gzymsu nad najwyższą kondygnacją w wypadku dachu płaskiego,
- 20) front działki - granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do osi tej drogi,
- 21) orientacyjna linia podziałów geodezyjnych - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom łącznie ze zniesieniem i wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla istniejących budynków, które posiadają inną geometrię dachu, niż ustalona w planie, w przypadku przebudowy dachu lub nadbudowy budynku - ustala się dostosowanie dachu do ustaleń szczegółowych uchwały.
2. Od strony ulic i placów ustala się:
 - 1) ażurowe ogrodzenia działki z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych,
 - 2) ukształtowanie zieleni w formie szpalerów lub żywopłotów,
 - 3) zakaz realizacji ogrodzeń betonowych.
3. Nie zezwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej oraz "sidingu".

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska:

- 1) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” gromadzącego wody w czwartorzędowych utworach porowych ustala się obowiązek należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane,
- 3) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) ścieki zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi, należy zneutralizować i oczyścić w oczyszczalniach lokalnych w granicach własnych inwestorów przed odprowadzeniem ich do miejskiej oczyszczalni ścieków lub odbiornika wód deszczowych,
- 5) składowanie odpadów stałych odbywać się może wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach, zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna,
- 6) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu dopuszczalnego nie wyżej niż określono w przepisach szczególnych:

- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami US, ZP, ZL – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na całym obszarze w granicach objętych opracowaniem planu wprowadza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej.
2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze, o którym mowa w ust. 1 podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.
3. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDL – tereny dróg lokalnych,
 - 2) KDD - tereny dróg dojazdowych,
 - 3) KP – tereny ciągów pieszych,
 - 4) US - tereny sportu i rekreacji,
 - 5) U - tereny usług,
 - 6) ZP – tereny zieleni urządzonej.
2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się:
 - 1) umieszczanie reklam lub tablic informacyjnych związanych bezpośrednio z obiektami, których dotyczą i zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) umieszczanie obiektów małej architektury,
 - 3) zagospodarowanie zielenią urządzoną.

§ 8.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:
 - 1) wprowadza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały,
 - 2) części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.5 m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m.
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów.
3. W przypadku, gdy w liniach rozgraniczających terenu znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w ust. 2 dotyczą poszczególnych działek oraz obiektów z nimi związanych.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagających określenia sposobu ich zagospodarowania,

w związku z czym, nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania tych terenów lub obiektów.

§ 10.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów,
- 2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:
 - a) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami KDD i KDW, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
 - b) przylegających do terenu drogi częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
 - c) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 20° .

§ 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Na terenie objętym planem wyznacza się:
 - 1) strefę techniczną wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV w obrębie której należy zachować pas terenu wolny od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi i zadrzewienia, szerokości co najmniej 30.0 m (po 15.0 m licząc od każdego przewodu),
 - 2) strefy techniczne wokół stacji transformatorowych, w obrębie których należy zachować pas terenu wolny od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) strefę techniczną wzdłuż magistrali wodociągowej \varnothing 800, w obrębie której należy zachować pas terenu wolny od zabudowy i zadrzewienia szerokości co najmniej 17.0 m (po 8.5 m z każdej strony magistrali, licząc od skrajnej krawędzi przewodu).
2. Obowiązuje strefa o szerokości 5,0 m po obu stronach terenów wód powierzchniowych w celu zapewnienia możliwości modernizacji cieków.

§ 12.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż, a dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - 2) dla terenów zabudowy wielofunkcyjnej (MN/U) - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie plus 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 3) dla terenów zabudowy usługowej (U) - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynku,
 - 4) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) i terenów sportu i rekreacji (US) – 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
 - 5) na każde 12 miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zbiorcze sieci uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg publicznych, terenach infrastruktury technicznej i terenach zieleni urządzonej - zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
 - 3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje, względnie stosowanie modułów podziemnych,
 - 4) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w tym z planowaną rozbudową układu komunikacyjnego,
 - 5) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

§ 13.

W planie nie ustala się:

- 1) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.
 - 2) w zależności od potrzeb granic:
 - a) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - d) terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
 - e) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - f) pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
- ze względu na brak ich występowania.

§ 14.

1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 17MN, 20MN, 21MN, 26MN, 27MN, 28MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN i 46MN.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym,
 - b) tereny zieleni towarzyszącej,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 4,
 - 2) na każdej działce zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego - jednorodzinnego lub dwurodzinnego,
 - b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
 - c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m².
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z § 5.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
 - 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
 - a) w odległości 5.0 m od zachodniej granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN, 26MN i 33MN,
 - b) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 55KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN i 14MN,
 - c) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 63KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN, 13MN, 14MN i 31MN,
 - d) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 68KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MN,
 - e) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 69KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN,
 - f) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 70KDW dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN,
 - g) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 72KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN,
 - h) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 73KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33MN,
 - i) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 74KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 33MN, 34MN i 38MN,
 - j) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 75KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27MN i 34MN,
 - k) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 76KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 34MN i 35MN,

- l) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 35MN i 37MN,
 - m) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 80KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 30MN, 31MN, 36MN i 37MN,
 - n) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 81KDD i 82KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 31MN i 37MN,
 - o) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 83KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 46MN,
 - p) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 85KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33MN,
 - q) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 87KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 40MN,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
- a) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 55KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 7MN, 9MN, 11MN, 13MN, 17MN, 21MN i 26MN,
 - b) w odległości 5.00 m od linii brzegowej istniejącego ciek w wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 15WS dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MN,
 - c) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 57KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN,
 - d) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 58KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN, 6MN i 7MN,
 - e) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 59KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN i 6MN,
 - f) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 60KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN i 7MN,
 - g) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 61KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN,
 - h) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 62KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN i 9MN,
 - i) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 63KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 26MN, 27MN, 28MN i 30MN,
 - j) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 64KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN i 13MN,
 - k) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 65KDW dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN,
 - l) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 66KDW i 67KDW dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN,
 - m) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 68KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN,
 - n) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 69KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN,

- o) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 70KDW dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN,
 - p) w odległości 5.00 m od linii brzegowej istniejącego cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 24WS dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN,
 - q) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 71KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 17MN i 21MN,
 - r) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 72KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 17MN i 21MN,
 - s) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 73KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26MN,
 - t) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 74KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 26MN, 27MN, 39MN i 40MN oraz 4.0 m dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 41MN,
 - u) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 76KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27MN, 28MN i 34MN,
 - v) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 77KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 28MN i 35MN,
 - w) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 28MN, 30MN, 36MN i 46MN,
 - x) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 79KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 30MN i 36MN,
 - y) w odległości 5.0 m linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 84KP dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 46MN,
 - z) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 85KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 38MN,
 - aa) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 86KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 38MN i 39MN,
 - bb) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 87KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39MN,
 - cc) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 88KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 40MN,
 - dd) w odległości 9.0 m od północnej granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN i 5MN,
 - ee) w odległości 8.0 m od północnej granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN,
 - ff) w odległości 5.0 m od północno – wschodnich granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN i 9MN,
 - gg) w odległości 5.0 m od zachodnich granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 38MN, 39MN i 40MN oraz od południowej granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 40MN,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na 30% powierzchni działki,
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki,
 - 6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1,
 - 7) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

- 8) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MN, 13MN, 14MN, 17MN, 21MN, 26MN, 27MN, 28MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN i 46MN:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 10.0 m,
 - b) dachy budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
 - 9) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 8.0 m,
 - b) dachy nowych budynków należy wznosić jako płaskie.
 - 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 14MN, 17MN, i 20MN obowiązują ustalenia § 11 ust. 2.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 10,
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 20.00 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 14.00 m,
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - 700 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m².
 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN, 26MN, 33MN, 38MN, 39MN i 40MN obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 1,
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14MN, 17MN i 20MN obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust. 2.
 9. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit a) jest spełnienie następujących warunków:
 - 1) usytuowanie w parterach budynków mieszkalnych lub w pomieszczeniach dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - 2) powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - 3) w przypadku dobudowy obowiązują następujące zasady:
 - a) wysokość części dobudowanej nie może przekraczać jednej kondygnacji,
 - b) obowiązuje geometria dachu jak dla budynku mieszkalnego.

§ 15.

1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej”, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: 2MN/U, 3MN/U, 16MN/U, 25MN/U, 32MN/U, 47MN/U, 48MN/U, 50MN/U i 51MN/U.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 4,
 - 2) na każdej działce zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego lub dwurodzinnego,

- b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
 - c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m²,
 - d) usług wbudowanych,
 - e) budynku przeznaczonego na usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym,
- 3) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400m².
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z § 5.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
 - 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
 - a) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 55KDL dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN/U,
 - b) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 63KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16MN/U i 32MN/U,
 - c) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 69KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16MN/U, 25MN/U, 32MN/U, 47MN/U i 48MN/U,
 - d) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 72KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN/U,
 - e) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32MN/U,
 - f) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 82KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32MN/U,
 - g) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 83KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 47MN/U i 48MN/U,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 55KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U i 3MN/U,
 - b) w odległości 5.00 m od linii brzegowej istniejącego cieków wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 15WS dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN/U,
 - c) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 56KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN/U i 3MN/U,
 - d) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 57KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U,
 - e) w odległości 5.00 m od linii brzegowej istniejącego cieków wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 26WS dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32MN/U,
 - f) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 47MN/U,
 - g) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 84KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 47MN/U i 48MN/U,
 - h) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 84KP dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48MN/U,
 - i) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 88KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 50MN/U i 51MN/U,

- j) w odległości 10.0 m od południowo wschodniej granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 25MN/U i 51MN/U,
 - k) w odległości 5.00 m od linii brzegowej istniejącego ciekę wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 90WS dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN/U,
 - l) w odległości 9.0 m od północnej granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U i 3MN/U,
 - m) w odległości 5.0 m od zachodniej granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 50MN/U,
 - n) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 89KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 50MN/U i 51MN/U,
- 4) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt 1 mogą być:
 - a) usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) dobudowane do budynków mieszkalnych,
 - c) wolnostojące,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na 50% powierzchni działki,
 - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki,
 - 7) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1,
 - 8) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne, realizowane jako zadania własne inwestora,
 - 9) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16MN/U, 32MN/U, 25MN/U, 47MN/U i 48MN/U,
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 10.0 m,
 - b) dachy nowych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
 - 10) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U, 3MN/U, 50MN/U i 51MN/U:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 8.0 m,
 - b) dachy nowych budynków należy wznosić jako płaskie,
 - 11) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków niemieszkalnych dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać jednej kondygnacji, nie więcej jednak niż 6.0 m,
 - b) wysokość budynków i urządzeń technicznych może przekroczyć wysokość określoną w lit. a w zakresie wynikającym z warunków technologicznych, lecz nie więcej niż do 8.00 m.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 10,
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20.0 m,
 - 3) ustala się minimalną wielkość działki na 1000.0 m².
 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11, ust 1,
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 16MN/U, 32MN/U i 25MN/U obowiązują ustalenia § 11 ust. 2.

§ 16.

1. Ustala się „Teren sportu i rekreacji”, oznaczony na rysunku planu symbolem 44US.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - urzędnia i obiekty sportowe,
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty gastronomiczne,
 - b) obiekty i urzędnia sanitarne,
 - c) zieleń towarzysząca,
 - d) obiekty i urzędnia towarzyszące.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązują ograniczenia wynikające z § 4.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z § 5.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) obowiązują ustalenia § 7 ust. 2,
 - 2) w części północnej, przy drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD ustala się zaprojektowanie placu pieszego.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
 - 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy - w odległości od 5.0 m do 15.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD, o przebiegu jak na rysunku planu,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD, o przebiegu jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 84KP,
 - c) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej z terenem lasu oznaczonym na rysunku planu symbolem 43ZL,
 - 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1,
 - 5) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków:
 - a) dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
 - b) w przypadku dachów dwu lub wielospadowych zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10.0 m,
 - 6) wewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru ustala się poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na 30% powierzchni działki,
 - 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki,
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału nieruchomości.

§ 17.

1. Ustala się „Teren usług” oznaczony na rysunku planu symbolem 45U.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi kultury,
 - c) usługi administracji publicznej, obsługi bankowej, poczty i łączności,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) zieleń towarzysząca,

- b) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 4,
 - 2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400m².
 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z § 5.
 5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.
 6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) obowiązują ustalenia § 7 ust. 2,
 - 2) w części północnej, przy drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD ustala się zaprojektowanie placu pieszego.
 7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
 - 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy - w odległości od 5.0 m do 15.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD, o przebiegu jak na rysunku planu,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 78KDD, o przebiegu jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 5.0 m od linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 84KP,
 - 4) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 12 ust. 1,
 - 5) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, wliczając w to poddasze użytkowego, nie więcej jednak niż 10.0 m,
 - b) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20⁰ do 35⁰.
 8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakazuje się podziału nieruchomości.

§ 18.

1. Ustala się „Tereny zieleni urządzonej”, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 19ZP, 23ZP, 27ZP, 42ZP i 49ZP.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zieleń urządzona,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) ścieżki piesze,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) place zabaw dla dzieci,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ograniczenia wynikające z § 5.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału nieruchomości.
8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23ZP i 27ZP obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11 ust 2.

§ 19.

1. Ustala się „Teren lasu”, oznaczony na rysunku planu symbolem 43 ZL.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – las,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej,
 - b) ścieżki piesze,
 - c) ścieżki rowerowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych poza wymienionymi w ust. 2 pkt. 2,
 - 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, z towarzyszącymi terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu.

§ 20.

1. Ustala się „Tereny wód powierzchniowych”, oznaczone na rysunku planu symbolami 15WS, 18WS, 24WS, 26WS i 90WS.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - wody powierzchniowe,
 - 2) dopuszczalne:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu.

§ 21.

1. Ustala się „Tereny urządzeń elektroenergetyki”, oznaczone na rysunku planu symbolami 22E i 29E.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - sieci, urządzenia i budynki infrastruktury elektroenergetycznej w tym stacje transformatorowe,
 - 2) dopuszczalne – zieleń towarzysząca.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania - zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 2 pkt 1.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.

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

§ 22.

1. Ustala się „Teren urządzeń kanalizacji”, oznaczony na rysunku planu symbolem 10K.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - sieci, urządzenia, budynki i budowle infrastruktury technicznej,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca,
 - b) drogi wewnętrzne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wynikające z § 5.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania - zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 2 pkt 1.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują ustalenia wynikające z § 8,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 55KDL,
 - b) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 54KDD,
 - c) w odległości 5.00 m od linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 53KP,
 - d) w odległości 5.00 m od zachodniej granicy terenu.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu.

§ 23.

1. Ustala się „Tereny dróg i ciągów pieszych” oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KDW i KP.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem 55KDL,
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 54KDD, 56KDD, 57KDD, 58KDD, 59KDD, 60KDD, 61KDD, 62KDD, 63KDD, 64KDD, 68KDD, 69KDD, 71KDD, 72KDD, 73KDD, 74KDD, 75KDD, 76KDD, 77KDD, 78KDD, 79KDD, 80KDD, 81KDD, 82KDD, 83KDD, 84KDD, 85KDD, 86KDD, 87KDD, 88KDD, 89KDD,
 - c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 65KDW, 66KDW, 67KDW i 70KDW,
 - d) ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolami 53KP i 84KP.
 - 2) uzupełniające:
 - a) chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zielen towarzysząca.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w formie ciągów pieszo-jezdných,
 - 2) dopuszcza się realizację małej architektury i ścieżek rowerowych,
 - 3) ustala się minimalną szerokość chodnika na 1,5 m.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:

- 1) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 55KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – od 10.0 m do 12.0 m, jak na rysunku planu, uwzględniając lokalne uwarunkowania terenowe lub istniejące zagospodarowanie,
- 2) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 54KDD, 58KDD, 60KDD, 61KDD, 62KDD, 64KDD, 68KDD, 69KDD, 71KDD, 72KDD, 73KDD, 74KDD, 75KDD, 76KDD, 77KDD, 78KDD, 79KDD, 80KDD, 81KDD, 82KDD, 83KDD, 84KDD, 85KDD i 86KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10.0 m, jak na rysunku planu,
- 3) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 59KDD i 87KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 9.0 m, jak na rysunku planu,
- 4) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 63KDD i 88KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – od 9.0 m do 11.0 m, jak na rysunku planu, uwzględniając lokalne uwarunkowania terenowe lub istniejące zagospodarowanie,
- 5) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 56KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 6.0 m, jak na rysunku planu,
- 6) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 57KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – od 10.0 m do 11.0 m, jak na rysunku planu, uwzględniając lokalne uwarunkowania terenowe lub istniejące zagospodarowanie,
- 7) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 89KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – od 8.0 m do 11.0 m, jak na rysunku planu, uwzględniając lokalne uwarunkowania terenowe lub istniejące zagospodarowanie,
- 8) dla drogi klasy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 70KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8.0 m, jak na rysunku planu,
- 9) dla dróg klasy wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 65KDW, 66KDW i 67KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 5.0 m, jak na rysunku planu,
- 10) dla dróg, o których mowa w pkt 1 – 9 nie dopuszcza się projektowania zieleni towarzyszącej w pasie drogowym z uwagi na wymogi widoczności i ograniczenia skrajni pionowej i poziomej,
- 11) dla projektowanych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 53KP i 84KP ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 5.0 m,
 - b) dopuszcza się zielen towarzyszącą wysoką i średnią.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych - za zgodą zarządcy drogi.
6. Obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.
7. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 6.

§ 24.

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) obowiązują ustalenia § 12 ust. 2,
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) odprowadzenie i oczyszczenie ścieków należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) obowiązują ustalenia § 12 ust. 2,
 - c) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 pkt 4.

- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) wody opadowe z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, a ich nadmiar odprowadzić do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub do istniejących wód powierzchniowych, należy udrożnić system odprowadzania wód rowem melioracji szczegółowej SL,
 - b) obowiązują ustalenia § 12 ust. 2,
 - c) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 5 pkt 4,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci elektroenergetycznych – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na terenie objętym planem,
 - c) wzdłuż linii elektroenergetycznych SN należy zachować strefy wolne od zabudowy i zadrzewień zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych napowietrznych w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej,
 - e) w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - f) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia,
 - g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
 - h) wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych należy ustanowić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci,
 - b) wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż projektowanych gazociągów średniego ciśnienia lub wybudowanych po wymienionym terminie - strefy kontrolowane,
 - c) dopuszcza się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) dopuszcza się indywidualny i grupowy system zaopatrzenia w ciepło,
 - b) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska,
- 7) w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych:
 - a) podłączenie do istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę i budowę nowej sieci kablowej na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci,
 - b) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej,
 - c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych,
 - d) na terenie objętym planem zabrania się lokalizowania urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów – obowiązują zasady i ustalenia zgodne z obowiązującym planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna.

§ 25.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy:

- 1) w wysokości 0 % dla:
 - a) terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD,
 - b) terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolem KP,
 - c) terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U,
 - d) terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US,
 - e) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP,
 - f) terenu lasu oznaczonego symbolem ZL,
 - g) terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS,
 - h) terenów urządzeń elektroenergetyki oznaczonych symbolem E,
 - i) terenów urządzeń kanalizacji oznaczonych symbolem K,
- 2) w wysokości 30 % dla pozostałych terenów.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 27.

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