

**UCHWAŁA NR XXVII/312/2008  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 27.11.2008r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowickiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów kolejowych w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz.U.2007r. Nr 127 poz. 880) Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

- §1.** 1. W związku z uchwałą Nr XX/224/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowickiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów kolejowych w Lesznie oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z uchwaloną zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowickiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów kolejowych w Lesznie.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilkowickiej, Poznańskiej, Fabrycznej, Zacisze i torów kolejowych w Lesznie” opracowany w skali 1: 1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie 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.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na załączniku nr 1 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenów, o których mowa w §4;
- 3) **nieprzekraczalna linia 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;
- 4) **warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) **wysokość budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny.

§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) pasy zieleni izolacyjnej.

§4. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w §1. pkt 1 na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1U, 2U, 3MN/U, 4U, 5IT, 6IT, 7P/U, 8UC, 9U, 10MN/U, 11KP, 12P/U, 13E, 14MN/U, 15KDz, 16KDw, 17KDw, 18KDw, 19KDg, 20KDz, 21KDI, 22KDw, 23KDw, 24KDD, 25KDw, 26KDD, 27TZ, 28TZ, 29TZ.

§5. Przeznaczenie terenów, o których mowa w §4 oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) UC – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 5) E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 6) IT – tereny obsługi technicznej miasta;
- 7) KP – tereny parkingów;
- 8) KDg – tereny dróg publicznych-głównych;
- 9) KDz – tereny dróg publicznych-zbiorczych;

- 10) KDI – tereny dróg publicznych-lokalnych;
- 11) KDd – tereny dróg publicznych-dojazdowych;
- 12) KDw – tereny dróg wewnętrznych.

**§6.** Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenów zamkniętych oznaczonych symbolem TZ.

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

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów kolejowych powinny uwzględniać przepisy odrębne;
- 2) na terenach 7P/U, 8UC, 9U i 12P/U zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 4,0 m<sup>2</sup> oraz jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu do 35,0 m<sup>2</sup> poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) na terenach 7P/U, 8UC, 9U, 12P/U dopuszcza się lokalizacje wież i urządzeń telefonii komórkowej;
- 4) dopuszcza się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
- 5) na terenach 2U, 7P/U, 8UC, 9U i 12P/U dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji), budynków prowizorycznych i garaży blaszanych;
- 7) należy porządkować, modernizować oraz poprawiać walory przestrzenne istniejących zakładów produkcyjnych, baz i składów oraz obiektów usługowych;
- 8) istniejące i projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy oraz obiekty usługowe należy otaczać szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U), określona w Rozdziale 2 nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych.

**§8.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią, tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności w obrębie alei i szpalerów drzew w pasach drogowych;
- 3) w miarę możliwości nie należy usuwać drzew i krzewów, które wyrosły na terenach ruderalnych, w tym przy ogrodzeniach terenów przemysłowo-usługowych;
- 4) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić glebę odsłoniętą; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem;
- 5) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować w granicach własnej działki lub zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta, stosownie do przepisów odrębnych;

- 6) zakazuje się prowadzenia unieszkodliwiania odpadów, w tym składowisk odpadów; magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 7) energia cieplna powinna pochodzić z przyjaznych dla środowiska źródeł, które nie spowodują wzrostu emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych należy oprzeć o istniejący system gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami o odpadach;
- 9) na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania oraz działalności usługowej należy zapewnić ochronę istniejącej w granicach i poza granicami opracowania planu zabudowy mieszkaniowej przed hałasem, stosując rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach mieszkalnych, wynikające z przepisów odrębnych.

**§9.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§10.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane zgodnie z potrzebami miejsca obsługi podróżnych, w tym przystanki autobusowe i kioski typu „Ruch”.

**§11.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno” i podlega określonym rygorom zagospodarowania z uwagi na ochronę jakościową wód podziemnych wynikającym z przepisów szczególnych i odrębnych;
- 2) wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.

**§12.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli negatywne oddziaływanie z nimi związane przenikałoby na teren nieruchomości należących do osób trzecich i byłoby w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości.

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

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają w szczególności: drogi główne, zbiorcze i lokalne określone na rysunku planu symbolami: 19KDg, 15KDz, 20KDz, 21KDI oraz drogi dojazdowe określone na rysunku planu symbolami: 24KDD, 26KDD;
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 8,0 m;
- 3) 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. 2 stanowiska dla każdego budynku;
  - b) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych,
  - c) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 4) tereny objęte planem będą obsługiwane pod względem komunikacji z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, na zasadach określonych w Rozdziale 2.

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

- 1) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem;
- 2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, na warunkach określonych z zarządcą sieci;
- 4) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
- 5) dla zaopatrzenia w wodę plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;
- 6) ze względu na lokalizację na terenie objętym opracowaniem planu sieci magistrali wodociągowych Ø400 oraz Ø500 ustala się pas wolny od zabudowy i zadrzewienia od ich przebiegu w odległościach wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej;
- 8) odprowadzenie ścieków z obiektów produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci kanalizacji ogólnospławnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
- 9) dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych (preferowana przebudowa na linie kablowe) lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 10) dla zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania,
  - b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych (z wyłączeniem węgla), płynnych i gazowych pod warunkiem spełnienia wymagań w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza,

- c) preferuje się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną;
- 11) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub do gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami o odpadach;
- 13) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) sposób podziału nieruchomości określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §15 pkt 2) ;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb;
- 3) nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

**§16.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - e) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania;
- 4) na terenie 2U ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0m od strony terenu 3MN/U zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dojazd z dróg wewnętrznych 16KDw i 17KDw, lub z drogi publicznej-zbiorczej 15KDz poprzez teren 3MN/U,
  - b) dopuszcza się obsługę terenów 1U i 2U z sąsiedniego terenu zamkniętego zlokalizowanego poza obszarem opracowania planu po ewentualnej zmianie statusu terenów zamkniętych,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: maks. 12,0 m,
    - budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego: maks. 12,0 m,
    - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - f) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
    - budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
    - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 5) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich – dopuszcza się ich rozbudowę z dachem płaskim;
- 6) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0m od strony terenu 2U zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-zbiorczej 15KDz oraz z drogi wewnętrznej 18KDw;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - e) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-główniej 19KDg oraz z drogi wewnętrznej 18KDw;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§20.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5IT, 6IT**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obsługi technicznej miasta;
- 2) zasady podziału nieruchomości – tereny stanowią wydzielone działki geodezyjne;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) teren stanowi przestrzeń dla istniejącej sieci ciepłej z dopuszczeniem jej przebudowy i modernizacji,
  - b) dopuszcza się lokalizację innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi wewnętrznej 18KDw;

**§21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7P/U**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1ha,
  - b) dopuszcza się łączenie działek,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 20,0 m,
  - e) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-zbiorczej 20KDz oraz z drogi publicznej-lokalnej 21KDI;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8UC**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1ha,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - e) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §22 pkt. 3), lit.d) do 20,0 m dla 30% powierzchni zabudowy, o której mowa w §22 pkt 3) lit.b) w celu wyekspozowania części budynku (dominanta architektoniczna),



- f) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd – z drogi publicznej-głównej 19KDg oraz z drogi publicznej-zbiorczej 20KDz;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - e) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-zbiorczej 20KDz, z drogi publicznej-lokalnej 21KDl, z drogi publicznej-dojazdowej 24KDd oraz z drogi wewnętrznej 23KDw;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą,
  - b) ustala się obowiązek lokalizacji pomieszczeń usługowych w parterach budynków,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - f) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 5) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich – dopuszcza się ich rozbudowę z dachem płaskim;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi wewnętrznej 22KDw;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KP**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny parkingów;
- 2) zasady podziału nieruchomości:

- a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
- b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu do 35,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 10% powierzchni terenu,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni terenu,
  - e) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m,
  - f) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-lokalnej 21KDI;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12P/U**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 4500 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - e) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-zbiorczej 20KDz lub z drogi publicznej-lokalnej 21KDI poprzez teren 11KP;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13E**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasady podziału nieruchomości – należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m,
  - b) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-zbiorczej 20KDz;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§28.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zezwala się na podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>,

- b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolnostojącą,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: maks. 12,0 m,
    - budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego: maks. 12,0 m,
    - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - f) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego: dopuszcza się wszelkie rozwiązania,
    - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 5) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach płaskich – dopuszcza się ich rozbudowę z dachem płaskim;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – dojazd z drogi publicznej-zbiorczej 20KDz, z dróg publicznych-dojazdowych 24KDD i 26KDD oraz z drogi wewnętrznej 25KDw;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§29. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15KDz, 16KDw, 17KDw, 18KDw, 19KDg, 20KDz, 21KDI, 22KDw, 23KDw, 24KDD, 25KDw, 26KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) 15KDz – droga publiczna-zbiorcza,
  - b) 16KDw – droga wewnętrzna,
  - c) 17KDw – droga wewnętrzna,
  - d) 18KDw – droga wewnętrzna,
  - e) 19KDg – droga publiczna-główna,
  - f) 20KDz – droga publiczna-zbiorcza,
  - g) 21KDI – droga publiczna-lokalna,
  - h) 22KDw – droga wewnętrzna,
  - i) 23KDw – droga wewnętrzna,
  - j) 24KDD – droga publiczna-dojazdowa,
  - k) 25KDw – droga wewnętrzna,
  - l) 26KDD – droga publiczna-dojazdowa;
- 2) zasady podziału nieruchomości – zezwala się na wszelkie podziały terenu związanej z wydzieleniem planowanych dróg;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) szerokości określone w lit. a) 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,
- c) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- d) w drogach 20KDz i 19KDg należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów;

**§30.** Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenów zamkniętych oznaczonych symbolami **27TZ, 28TZ, 29TZ**.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**§31.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

*/-/ Piotr Olejniczak*