

**UCHWAŁA NR XXXII/379/2009
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
Z DNIA 28 KWIETNIA 2009 ROKU**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Okrzei, torów kolejowych i granic miasta Leszna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 09 marca 2000 roku, i jego zmianami przyjętymi uchwałą nr XXXVIII/476/2006 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 czerwca 2006 roku i uchwałą nr XIX/215/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 roku oraz w związku z uchwałą Nr X/108/2007 Rady Miejskiej Leszna z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Okrzei, torów kolejowych i granic miasta Leszna Rada Miejska Leszna uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Okrzei, torów kolejowych i granic miasta Leszna, zwany dalej planem.

- 1) Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar w północno-zachodniej części miasta Leszna, położony pomiędzy ul. Okrzei, torami kolejowymi oraz granicami miasta Leszna, z wyłączeniem określonych na rysunku planu terenów zamkniętych oraz obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów komunikacji (ul. będącej połączeniem ul. Kopernika z ul. Spółdzielczą) w Lesznie-jednostka bilansowa K, przyjętym uchwałą Nr L/387/98 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 maja 1998r.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
 - 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
 - 5) tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczone symbolem P/U;
 - 6) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD;
 - 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
 - 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych-rowy melioracyjne, oznaczone symbolem WS;
 - 9) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP;
 - 10) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
 - 11) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
 - 12) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
 - 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
 - 14) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
 - 15) tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczone symbolem G;
2. Na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) funkcje terenów oznaczone symbolami alfanumerycznymi;
 - 6) szpaler drzew w ramach istniejącej funkcji;
 - 7) tereny objęte zakazem utwardzania terenu;
 - 8) istniejące budynki;
 - 9) tereny zamknięte;
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach szczególnych i odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych;
- 7) „powierzchni użytkowej budynku” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi,
- 8) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami alfanumerycznymi,
- 9) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 10) „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu;
- 11) „funkcji uzupełniającej” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego funkcją podstawową i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 12) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o mieszkaniowej funkcji podstawowej;
- 13) „drodze wewnętrznej” – należy przez to rozumieć drogi niezaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności dojazdu do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 14) „wysokości budynku” – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączy dachowych;
- 15) „wielkoformatowych nośnikach reklamowych” - należy przez to rozumieć wolnostojące objekty budowlane przeznaczone do ekspozycji reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3m².

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) tereny jednostek MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren jednostki ZD stanowi podlegający ochronie akustycznej obszar przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenach jednostek P/U, U, obiektów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w tych obiektach;
- 6) w wyznaczonych na rysunku planu miejscach należy wprowadzić szpalery drzew;

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty planem;
2. Działalność inwestycyjna na terenie strefy „W” ochrony konserwatorskiej możliwa jest po uzyskaniu uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków, który określi warunki konserwatorskie dopuszczające do realizacji inwestycji;
3. Działalność inwestycyjna na istniejących stanowiskach archeologicznych AŻP 64-24/8, 64-24/7, 64-24/6 możliwa jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych;
4. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych w trakcie robót ziemnych, wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
5. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru konserwatora zabytków, ani też figurujące w wykazie zabytków.

§ 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) z uwagi na położenie w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 307 „Sandr Leszno” gromadzącego wody powierzchniowe w czwartorzędowych utworach porowych, zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego zbiornika;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 1000m² powierzchni parku magazynowego;
 - b) w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych : 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny;
 - d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 5) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociagowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne dla celów technologicznych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
 - b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych na terenie inwestora.
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci;
 - b) wyznacza się kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznej linii wysokiego napięcia, w odległości 15 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, w granicach którego dopuszcza się wyznaczenie przez operatora sieci strefy kontrolowanej i wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
 - c) docelowo nakazuje się przełożenie (skablowanie) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - d) do czasu przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii wysokiego i średniego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w *Prawie*

- Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub alternatywne źródła energii;
 - 9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
 - b) na terenach aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i usługowymi oraz terenach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, nieprzekraczających wysokości 99 metrów pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
 - c) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, na terenach jednostek elementarnych, gdzie dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa;
 - d) rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci;
 - 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
 - a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna” oraz wymogami przepisów odrębnych;
 - b) odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych;
 - c) odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych;
 - d) odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia;
 - e) masy ziemne przemieszczone podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności *Ustawy o odpadach*;
 - 11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci;
 - b) dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami.

§ 10.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 11.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **A-1MN/U; A-2MN/U;**
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;
 - 2) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dla jednostki A-1MN/U nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 15 metrów od granicy z terenem kolejowym, ale nie mniej niż 20 metrów od osi zlokalizowanego tam skrajnego toru;
 - b) 8 metrów od linii rozgraniczających drogi lokalnej i dojazdowej;
 - 2) dla jednostki A-2MN/U nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 8 metrów od linii rozgraniczających drogi zbiorczej i lokalnej;
 - b) 5 metrów od linii rozgraniczających dróg gruntowych;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,4;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,4;

- 5) do czasu docelowej przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 9) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
- 10) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 11) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową: 800m²;
 - b) przeznaczoną pod zabudowę usługową: 1500m²;
 - c) przeznaczoną pod zabudowę mieszkalno-usługową: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 12.

1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i usługowymi, oznaczone symbolami: **A-3P/U, A-4P/U, A-5P/U, A-6P/U, A-7P/U, A-8P/U, A-9P/U, A-10P/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacji wewnętrzna, parkingi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległościach:
 - a) 15 metrów od granicy z terenem kolejowym, ale nie mniej niż 20 metrów od osi zlokalizowanego tam skrajnego toru;
 - b) 10 metrów od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych A-15KDZ i A-22KDZ/KDD oraz drogi lokalnej A-17KDL;
 - c) 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej A-16KDL;
 - d) 6 metrów od linii rozgraniczających dróg dojazdowych A-18KDD i A-19KDD i A-21KDD;
 - e) 5 metrów od granicy rowów melioracyjnych;
 - 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
 - 4) w zagospodarowaniu wyznaczonego kontrolowanego pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonych nieruchomości nie może być większa niż 0,6;
 - 6) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,2;
 - 7) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 30 metrów;
 - 8) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 99 metrów;
 - 9) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
 - 10) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
 - 11) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne, a wody z tych nawierzchni po uprzednim zneutralizowaniu za pomocą separatorów substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń chemicznych odprowadzić do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
 - 12) dążyć należy do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów z dróg klasy lokalnej poprzez ich grupowanie;
 - 13) zakazuje się realizacji nowych wyjazdów i wjazdów z drogi klasy zbiorczej A-15KDZ;

- 14) w wyznaczonym na rysunku planu pasie o szerokości 5 metrów od granicy rowu melioracyjnego zakazuje się utwardzania terenu, z wyłączeniem utwardzeń służących jako drogi przejazdowe przez rów;
- 15) zakazuje się wykonywania ogrodzeń oraz nasadzenia zielenią średnią i wysoką w pasie konserwacyjnym o szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) w ramach jednostek elementarnych: A-3P/U; A-4P/U, A-7P/U, A-8P/U:- 2500m²;
 - b) w ramach jednostek elementarnych: A-5P/U, A-6P/U; A-9P/U, A-10P/U:- 4000m²;
 - 2) warunki określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku wydzielania nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) lub drogi wewnętrzne oraz w przypadku podziałów mających na celu powiększenie istniejących działek;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 13.

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **A- 11R**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny upraw rolnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkalna i gospodarcza, dla której zezwala się na remont oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy;
 - b) nowy budynek mieszkalny planowany do realizacji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy Nr 217/I/07 z dnia 22.10.2007r.;
 - c) drogi transportu rolnego;
 - d) rowy melioracyjne;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się realizacji nowej, niewymienionej w ust.2, pkt 2 lit. b). zabudowy;
 - 2) gabaryty i parametry budynku, o którym mowa w ust.2, pkt 2 lit. b). określone zostały w decyzji o warunkach zabudowy Nr 217/I/07 z dnia 22.10.2007r.;
 - 3) zakazuje się rozbudowy poziomej istniejącej zabudowy;
 - 4) zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 20 metrów od granicy terenów kolejowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej 20 metrów od linii rozgraniczających oraz o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
 - 6) w zagospodarowaniu wyznaczonego kontrolowanego pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczane przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dla istniejących budynków zezwala się na remont oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
 - 8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń oraz nasadzenia zielenią średnią i wysoką w pasie konserwacyjnym o szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenie: w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą transportu rolnego;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 14.

1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **A- 12R, A-13R, A-14R**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy poziomej istniejącej zabudowy;
 - 2) zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 20 metrów od granicy terenów kolejowych;

- 3) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż 20 metrów od linii rozgraniczających oraz o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
- 4) w zagospodarowaniu wyznaczonego kontrolowanego pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla istniejących budynków zezwala się na remont oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń oraz nasadzenia zielenią średnią i wysoką w pasie konserwacyjnym o szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenie: w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą transportu rolnego;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 15.

1. Ustala się teren drogi publicznej– zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **A-15KDZ**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających;
 - 2) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
 - 3) zakazuje się realizacji zjazdów na tereny przyległe w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu
 - 4) dopuszcza się realizację rond;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 16.

1. Ustala się tereny dróg publicznych –lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **A-16KDL, A-17KDL**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 3) przeznaczenie podstawowe terenów: droga lokalna;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się minimalną szerokość na 18 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
 - 3) dążyć należy do ograniczania liczby wjazdów na posesje przylegające do drogi poprzez ich grupowanie;
 - 4) dopuszcza się realizację rond;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 17.

1. Ustala się tereny dróg publicznych –dojazdowych , oznaczone na rysunku planu symbolami **A-18KDD, A-19KDD, A-20KDD, A-21KDD**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga dojazdowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;

5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się minimalną szerokość dróg A-18KDD, A-19KDD, A-21KDD na 15 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) ustala się minimalną szerokość drogi A-20KDD na 10 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
 - 4) z drogi oznaczonej na rysunku planu A-18KDD, dopuszcza się również obsługę komunikacyjną terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych za rowem melioracyjnym oznaczonym WS;
 - 5) w przypadku drogi oznaczonej na rysunku planu A-18KDD, zakazuje się wykonywania ogrodzeń oraz nasadzenia zielenią średnią i wysoką w pasie konserwacyjnym o szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
 - 6) zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 20 metrów od granicy terenów kolejowych;
 - 7) w zagospodarowaniu wyznaczonego kontrolowanego pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) tereny jednostek elementarnych stanowią obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 18.

1. Ustala się teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **A-22KDZ/KDD**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) droga zbiorcza oraz związane z nią obiekty budowlane; nasyp, wiadukt;
 - b) droga dojazdowa zapewniająca połączenie zjazdu z drogi zbiorczej z drogą dojazdową biegnącą wzdłuż terenów kolejowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających;
 - 2) dopuszcza się realizację drogi dojazdowej zapewniającej dostęp do działek, które na skutek realizacji wiaduktu utracą bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
 - 6) w zagospodarowaniu wyznaczonego kontrolowanego pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 19.

1. Ustala się teren wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **A-WS**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: rów melioracyjny, zieleń niska;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej;
 - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i poszerzenie rowu;
 - 3) zakazuje się zamurowywania rowu na odcinku dłuższym niż 10 metrów
 - 4) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
 - 5) dopuszcza się realizację kładek, mostów i przepustów umożliwiających komunikację pomiędzy brzegami cieku wodnego oraz obsługę komunikacyjną terenów aktywności gospodarczej;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;

- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń oraz nasadzenia zielenią średnią i wysoką w pasie konserwacyjnym o szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 20.

1. Ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz usługami, oznaczony symbolem **B-1P/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległościach:
 - a) 20 metrów od zachodniej granicy terenu jednostki elementarnej- granicy miasta Leszna oraz wschodniej granicy terenu jednostki elementarnej z ul. Spółdzielczą;
 - b) 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej A-15KDZ;
 - c) 6 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej B-49KDL;
 - 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonych nieruchomości nie może być większa niż 0,6;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,1;
 - 6) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 30 metrów;
 - 7) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 99 metrów;
 - 8) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
 - 9) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
 - 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
 - 11) zakazuje się realizację nowych, innych niż wyznaczone w planie, wyjazdów i wjazdów z drogi klasy zbiorczej;
 - 12) zakazuje się realizację wyjazdów i wjazdów z drogi lokalnej B-49KDL;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 7000m²;
 - 2) warunki określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku wydzielania nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp) lub drogi wewnętrzne oraz w przypadku podziałów mających na celu powiększenie istniejących działek;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 21.

1. Ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz usługami, oznaczony symbolem **B-2P/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległościach:
 - a) 20 metrów od wschodniej granicy terenu jednostki elementarnej z ul. Spółdzielczą;
 - b) 10 metrów od linii rozgraniczającej dróg lokalnych sąsiadujących z niniejszą jednostką elementarną;
 - 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonych nieruchomości nie może być większa niż 0,7;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 18 metrów;
 - 7) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 99 metrów;
 - 8) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
 - 9) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
 - 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000m²;
 - 2) warunki określone w pkt 1 nie obowiązują w przypadku wydzielania nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp) lub drogi wewnętrzne oraz w przypadku podziałów mających na celu powiększenie istniejących działek;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 22.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem ; **B-3U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi, zabudowa mieszkaniowa służąca obsłudze obiektów usługowych;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległościach 5 metrów od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i lokalnych sąsiadujących z niniejszą jednostką elementarną;
 - 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonych nieruchomości nie może być większa niż 0,5;
 - 5) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
 - 7) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 49 metrów;
 - 8) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
 - 9) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
 - 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
 - 11) dążyć należy do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów z dróg klasy lokalnej poprzez ich grupowanie;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
 - 2) warunek określony w pkt 1 nie obowiązują w przypadku wydzielania nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp) lub drogi wewnętrzne;

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, a w przypadku lokalizacji lokalu mieszkalnego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;;
 - 2) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 3) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 23.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **B-4MN/U, B-5MN/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza, usługi wolnostojące i wbudowane;
 - 2) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dla jednostki B-4MN/U nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej B-51KDD;
 - b) 6 metrów od linii rozgraniczających wyznaczonej w planie drogi wewnętrznej;
 - c) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej B-45KDL i dojazdowej B-50KDD;
 - 2) dla jednostki B-5MN/U nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 5 metrów od linii rozgraniczającej dróg lokalnych;
 - b) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
 - c) 5 metrów od linii rozgraniczającej tereny ogrodów działkowych;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,4;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,4;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
 - 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 8) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
 - 9) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
 - 10) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą: 750m²;
 - b) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą: 500m²;
 - c) przeznaczonej pod zabudowę usługową: 1000m²;
 - d) przeznaczonej pod zabudowę mieszkalno-usługową: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 20 metrów w przypadku zabudowy wolnostojącej;
 - b) 18 metrów w przypadku zabudowy bliźniaczej;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 24.

1. Ustala się teren obiektów infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczony symbolem **B-6E**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: stacja transformatorowa;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
 - 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nie ustala się nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, z godnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 3 metrów;
 - 4) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 5) nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenie: na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 25.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **B-7MN/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza, usługi wolnostojące i wbudowane;
 - 2) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej B-51KDD
 - b) 6 metrów od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
 - c) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej B-45KDL;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,4;
 - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
 - 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
 - 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 7) w granicach działki budowlanej pokrycie, kolorem oraz układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
 - 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
 - 9) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą i bliźniaczą: 750m²;
 - b) przeznaczoną pod zabudowę usługową: 1000m²;
 - c) przeznaczoną pod zabudowę mieszkalno-usługową: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 26.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **B-8MN/U**, **B-9MN/U**, **B-10MN/U**;

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;
 - 2) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości;
 - a) 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej B-51KDD wzdłuż jej odcinka o przebiegu północno-południowym;
 - b) 6 metrów od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
 - c) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej B-51KDD wzdłuż jej odcinka o przebiegu wschodnio-zachodnim;
 - d) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej B-45KDL oraz dróg dojazdowych B-60KDD i B-61KDD;
 - e) 5 metrów od linii rozgraniczającej terenu ogrodów działkowych;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,4;
 - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
 - 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
 - 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
 - 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
 - 9) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 10) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo działki nie może być mniejsza niż:
 - a) przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą: 750m²;
 - b) przeznaczoną pod zabudowę usługową: 1000m²;
 - c) przeznaczoną pod zabudowę mieszkalno-usługową: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 27.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **B-11MN, B-12MN, B-13MN, B-14MN, B-15MN, B-16MN, B-17MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: usługi w ramach istniejących budynków;
 - 3) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości;
 - a) 5 metrów od linii rozgraniczających dróg dojazdowych;
 - b) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej B-45KDL;
 - c) 18 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej B-43KDZ;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,4;

- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,2;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 9) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 28.

1. Ustala się teren obiektów infrastruktury technicznej- gazownictwo, oznaczony symbolem **B-18G**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: stacja redukcyjno-pomiarowa;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
 - 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nie ustala się obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci gazowej, z godnie z przepisami odrębnymi;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenie: na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 29.

1. Ustala się teren obiektów infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczony symbolem **B-19E**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: stacja transformatorowa;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
 - 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nie ustala się nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, z godnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 3 metrów;
 - 4) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 5) nie ustala się parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenie: na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 30.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **B-20MN/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;
- 2) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości;
 - a) 5 metrów od linii rozgraniczających dróg dojazdowych;
 - b) 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,5;
 - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,2;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
 - 5) liczbę kondygnacji naziemnych budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych ustala się na 2;
 - 6) liczbę kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych ustala się na nie więcej niż 2;
 - 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 8) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
 - 9) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową: 750m²;
 - b) przeznaczoną pod zabudowę usługową: 750m²;
 - c) przeznaczoną pod zabudowę mieszkalno-usługową: 1500m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 31.

1. Ustala się teren ogrodów, oznaczony symbolem **B-21ZD**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ogrody działkowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: drogi wewnętrzne, rowerowe, zieleni urządzona, parkingi;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się zakaz budowy oraz rozbudowy budynków, altan i wiat o powierzchni zabudowy przekraczającej 25m² zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wysokość budynków, altan i wiat nie może przekroczyć 4 metrów przy dachach stromych i 3 m przy dachach płaskich;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń służących rekreacji oraz obiektów małej architektury;
 - 4) dopuszcza się realizację wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 5) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenie: nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 32.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **B-22MN, B-23MN, B-24MN, B-25MN, B-26MN, B-27MN, B-28MN, B-29MN, B-30MN, B-31MN, B-32MN, B-33MN, B-34MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: usługi w ramach istniejących budynków;

- 3) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,4;
 - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,2;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
 - 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
 - 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
 - 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np.siding);
 - 9) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą: 750m²;
 - b) pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą: 400m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 18 metrów w przypadku zabudowy wolnostojącej;
 - b) 12 metrów w przypadku zabudowy bliźniaczej;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 33.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **B-35MW**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa wielorodzinna wraz z zielenią towarzyszącą,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: piesza i kołowa komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń, obiektu sportu i rekreacji, obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię cieplną;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i lokalnych;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu jednostki elementarnej nie może być większa niż 0,4;
 - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej nie może być mniejszy niż 0,3;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
 - 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na trzy;
 - 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów oraz przebudowę istniejących dachów ;
 - 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np.siding);
 - 8) zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenie: w przypadku lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej lub rozbudowy istniejącej na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług, dodatkowo co najmniej jedno miejsce postojowe na każdy lokal usługowy wydzielony w ramach budynku mieszkalnego;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 34.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **B-36U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
 - 3) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej;
 - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
 - 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 24 metrów;
 - 6) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
 - 7) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
 - 8) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenie: w przypadku realizacji nowej zabudowy w miejscu istniejącej, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 35.

1. Ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz usługami, oznaczony symbolem; **B-37P/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległościach:
 - a) 20 metrów od północnej granicy terenu jednostki elementarnej;
 - b) 15 metrów od granicy z terenem kolejowym, ale nie mniej niż 20 metrów od osi zlokalizowanego tam skrajnego toru;
 - c) 10 metrów od granicy terenu jednostki elementarnej z ulicą Spółdzielczą;
 - d) 8 metrów od południowej granicy terenu jednostki elementarnej;
 - 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
 - 4) w zagospodarowaniu wyznaczonego kontrolowanego pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczone przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonych nieruchomości nie może być większa niż 0,8;
 - 6) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych nieruchomości;
 - 7) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 18 metrów;
 - 8) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 99 metrów;
 - 9) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
 - 10) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
 - 11) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
 - 12) dążyć należy do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów z dróg klasy lokalnej poprzez ich grupowanie;
 - 13) zakazuje się realizację nowych, innych niż wyznaczone w planie, wyjazdów i wjazdów z drogi klasy zbiorczej;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 36.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **B-38MN/U, B-39MN/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;
 - 2) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obowiązkowe, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 18 metrów od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej B-43KDZ;
 - b) 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
 - c) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i ciągu pieszego;
 - 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,5
 - 5) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,2;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
 - 7) liczbę kondygnacji naziemnych budynków ustala się na nie więcej niż 2;
 - 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 9) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
 - 10) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową: 1000m²;
 - b) przeznaczoną pod zabudowę usługową: 1000m²;
 - c) przeznaczoną pod zabudowę mieszkalno-usługową: 2000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 2) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 37.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **B-40MN, B-41MN**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
 - 2) zakazuje się przedsięwzięć, których działalność będzie powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń i hałasu poza granicami lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 10 metrów od linii rozgraniczającej rowu melioracyjnego sąsiadującego z terenem jednostki elementarnej;
 - b) 8 metrów od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
 - c) 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i ciągu pieszego;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,4;
 - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,2;

- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 10 metrów;
 - 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
 - 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
 - 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np.siding);
 - 9) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
 - 10) zakazuje się wykonywania ogrodzeń oraz nasadzenia zielenią średnią i wysoką w pasie konserwacyjnym o szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
 - 11) w pasie 8 metrów od granicy rowu melioracyjnego zakazuje się utwardzania terenu;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
 8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 25 metrów;
 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 38.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **B-42U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w § 5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują jak w § 6;
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu w odległości 8 metrów od linii rozgraniczających drogi zbiorczej B-43KDZ oraz rowu melioracyjnego sąsiadującego z terenem jednostki elementarnej;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonych nieruchomości nie może być większa niż 0,5;
 - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,2;
 - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
 - 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekroczyć 49 metrów;
 - 6) nie ustala się szczególnych wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia;
 - 7) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, o wysokościach nie większych niż 10 metrów;
 - 8) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w § 7;
8. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8 oraz dodatkowe ustalenia:
 - 1) dopuszcza się realizację jednego włączenia do drogi klasy zbiorczej B-43KDZ;
 - 2) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
 - 3) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 39.

1. Ustala się teren drogi publicznej –zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **B-43KDZ**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 30 metrów;
 - 2) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
 - 3) zakazuje się realizacji zjazdów na tereny przyległe w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu;
 - 4) dopuszcza się realizację rond;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) ustala się obowiązek wyposażenia drogi w obustronne chodniki oraz wydzieloną jedno- lub obustronną ścieżki rowerowej;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 40.

1. Ustala się tereny dróg publicznych –lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **B-44KDL, B-45KDL, B-46KDL, B-47KDL, B-48KDL, B-49KDL**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga lokalna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się minimalną docelową szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) B-44KDL : 19 metrów;
 - b) B-45KDL : 14 metrów;
 - c) B-46KDL : 30 metrów;
 - d) B-47KDL : 18 metrów;
 - e) B-48KDL i B-49KDL: 12 metrów;
 - 2) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
 - 3) dążyć należy do ograniczania liczby wjazdów na posesje przylegające do drogi poprzez ich grupowanie;
 - 4) dopuszcza się realizację równoległą do głównych jezdni dróg serwisowych, z które odbywać się będzie wjazd na przyległe posesje;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) tereny jednostek elementarnych stanowią obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 41.

1. Ustala się tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **B-50KDD, B-51KDD, B-52KDD, B-53KDD, B-54KDD, B-55KDD, B-56KDD, B-57KDD, B-58KDD, B-59KDD, B-60KDD, B-61KDD, B-62KDD, B-63KDD, B-64KDD, B-65KDD, B-66KDD, B-67KDD, B-68KDD, B-69KDD, B-70KDD, B-71KDD, B-72KDD, B-73KDD, B-74KDD, B-75KDD**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga dojazdowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w przypadku dróg już istniejących ustala się istniejąca szerokość w liniach rozgraniczających;
 - 2) dopuszcza się modernizację istniejących dróg dojazdowych, w tym również ich poszerzenie;
 - 3) w przypadku nowo wyznaczonych w planie dróg dojazdowych B-51KDD i B-59KDD; minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów;
 - 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni lub ciągu pieszo-jezdnego;
 - 5) dopuszcza się urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) tereny jednostek elementarnych stanowią obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 42.

1. Ustala się tereny ciągów pieszych , oznaczone na rysunku planu symbolami **B-76KP, B-77KP, B-78KP, B-79KP**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: wydzielony ciąg pieszy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia: minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala na 3 metry;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) teren jednostki elementarnej stanowi obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

§ 43.

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **B-80KDW, B-81KDW, B-82KDW**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga wewnętrzna pieszo-jezdna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia jak w §5;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia jak w §6;
5. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 5 metrów;
 - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni lub ciągu pieszo-jezdnego;
 - 3) dopuszcza się urządzenie drogi jako ciąg pieszo-jezdny;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują ustalenia jak w §7;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia jak w § 8;
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia jak w § 9;

ROZDZIAŁ 3 Ustalenia końcowe

§ 44.

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 45.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszno.

§ 46.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

/-/ Piotr Olejniczak