

**UCHWAŁA NR XIII/199/2011  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 29 listopada 2011 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr. 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043 i Nr 130, poz. 871)

**Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.1.** W związku z uchwałą Nr XXXVI/432/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z uchwaloną zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie** zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§2. Ilekroć w uchwale mowa o:**

1. **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;
2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrolap oraz innych detali wystroju architektonicznego;
3. **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie przekraczających 10°;
4. **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny;
5. **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, kultury, oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej oraz związane z innymi celami publicznymi określonymi w przepisach odrębnych.

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

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
5. istniejące szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
6. zasady rozwoju dróg rowerowych.

**§4. Przeznaczenie terenów, o których mowa w §3 oznaczono na rysunku planu symbolami:**

1. **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3. **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
4. **U** – tereny zabudowy usługowej;
5. **Up** – tereny usług publicznych;
6. **Uo** – tereny usług oświaty;
7. **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
8. **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
9. **ZP/Kp** – tereny zieleni urządzonej i parkingów;
10. **Uks** – tereny zabudowy usługowej z lokalizacją obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
11. **KP** – tereny parkingów;

12. **KDw/Kp** – tereny dróg wewnętrznych i parkingów;
13. **Kg** – tereny garaży;
14. **Kg/Kp** – tereny garaży i parkingów;
15. **E** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
16. **G** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
17. **IT** – tereny infrastruktury technicznej miasta;
18. **KDg** – tereny dróg publicznych – głównych;
19. **KDz** – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
20. **KDd** – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
21. **KDw** – tereny dróg wewnętrznych;
22. **KDx** – tereny publicznych ciągów pieszo - rowerowych;
23. **KDpj** – tereny ciągów pieszo – jezdnych.

§5. Na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolem Tz.

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

1. zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów zamkniętych powinny uwzględniać przepisy odrębne;
2. zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
3. dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §6 ust. 2;
4. dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w Rozdziale 2;
5. wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
6. dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
7. plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury;
8. budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz budynki mieszkalne wielorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe realizowane na różnych działkach budowlanych we wspólnej granicy, winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów);
9. zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
10. budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów);
11. dla budynków mieszkalnych, dla których w Rozdziale II ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, dopuszcza się ich realizację jako dachy pochyłe mansardowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° - 70°;

12. zakazuje się realizacji atrap dachowych nie związanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich;
13. dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
14. dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni:
  - 1) do 1,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem §6 ust. 14 pkt 2,
  - 2) do 10,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U oraz Uks;
15. zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji;
16. od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

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

1. w zakresie ochrony przed hałasem:
  - 1) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:
    - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) dla terenów zabudowy usług oświaty (Uo) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - d) dla terenów usług sportu i rekreacji (US) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MW, MN/U, MW/U, Uo, US) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych,
  - 3) wszelkie oddziaływania z terenów zabudowy usługowej (U) nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, określonych przepisami odrębnymi poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
2. gospodarka odpadami, zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna;
3. zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: unieszkodliwiania, składowania, magazynowania i odzysku odpadów;
5. w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw gazowych i płynnych, w szczególności charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
  - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną oraz paliwa stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych;

6. działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji;
7. tereny zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią, tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
8. należy w maksymalnym stopniu zachować lub w razie potrzeby zastępować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności w obrębie alei i szpalerów drzew w pasach drogowych;
9. w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem.

**§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, a następnie niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. zasady kształtowania przestrzeni dróg publicznych (stanowiących przestrzenie publiczne) określono w §70;
2. w przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane tablice reklamowe oraz słupy ogłoszeniowe o ujednoliconej architekturze.

**§10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu;
2. na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do ustaleń §14 ust. 4;
3. sposób podziału na działki budowlane określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §10 ust. 4;
4. dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2;
5. dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2;
6. nie ustala się minimalnej szerokości działek budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe Rozdziału 2 mówią inaczej;

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

**§11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

1. obszar planu położony jest w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo, ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nr 7/206 z dnia 28.08.2006r. i Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nr 9/207 z dnia 19.09.2007r., zmieniającym dotychczasowe rozporządzenie, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, w tym:
  - 1) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - 2) zakaz lokalizowania składowisk odpadów komunalnych i niebezpiecznych,
  - 3) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
  - 4) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu,
  - 5) zakaz lokalizowania zakładów przemysłowych;
2. obszar planu położony jest w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Szpital” dla Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego ustanowionego decyzją Nr GK-O-6226/3/99 z dnia 8 lutego 2000 roku przez Prezydenta Miasta Leszna, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, w tym:
  - 1) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - 2) zakaz budowy zespołów zabudowy mieszkaniowej bez zapewnienia odprowadzania ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
  - 3) zakaz lokalizacji magazynów substancji chemicznych oraz obiektów obrotu substancjami chemicznymi,
  - 4) zakaz lokalizacji baz samochodowych z obsługą eksploatacyjną,
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc składowania i wylewania odpadów;
3. plan ustala ochronę wód podziemnych ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno”, ustanowionego na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych; obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
  - 3) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji.

**§12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70 – 90° z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach

luków dróg lub na zakończeniach dojazdów; nie zachodzi scalanie rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1. zakazuje się lokalizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
2. na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (MW, MN/U, MW/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
3. na terenach zabudowy usługowej (U), terenach usług publicznych (Up), terenach usług oświaty (Uo), terenach usług sportu i rekreacji (US) oraz terenach zabudowy usługowej z lokalizacją obiektów obsługi komunikacji samochodowej (Uks), zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
4. w rejonie ograniczonym ulicami: Modrzewskiego i Sobieskiego Regionalny Węzeł Łączności w Poznaniu posiada i eksploatuje doziemne kable telekomunikacyjne MON, w związku z tym nakazuje się zachowanie strefy ochronnej min. 0,5 m od osi kabli doziemnych dla urządzeń telekomunikacyjnych RWŁ Poznań, z zakazem zabudowy obiektami i nawierzchnią trwałą oraz bez nasadzeń drzew i krzewów; wszelkie prace koncepcyjne i projektowe obejmujące strefę ochronną kabli należy uzgadniać z RWŁ Poznań lub Szefem GWŁ Leszno.

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

1. powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają w szczególności drogi główne i zbiorcze określone na rysunku planu symbolami KDg i KDz oraz drogi dojazdowe określone na rysunku planu symbolem KDD;
2. dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg wewnętrznych;
3. wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych - gminnych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2;
4. dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone na rysunku planu dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz zachowanie odległości zabudowy min. 6,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej;
5. kierunki rozwoju dróg rowerowych określono na rysunku planu;
6. w zakresie liczby miejsc postojowych:
  - 1) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju

samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach,
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając miejsca postojowe w garażach,
  - c) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 6, pkt 1) lit.h),
  - d) dla obiektów usług publicznych, usług oświaty, usług sportu i rekreacji i obiektów infrastruktury technicznej miasta – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 6, pkt 1) lit.h),
  - e) dla obiektów obsługi komunikacji samochodowej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 6, pkt 1) lit.h),
  - f) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - g) dla obiektu związanego z obsługą parkingu na terenie jednostki 26ZP/Kp – min. 1 miejsce postojowe,
  - h) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 14 ust. 6, pkt 1) lit. c), d) i e) dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych;
7. ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem, na warunkach eksploatacji ustalonych z zarządcą sieci;
  8. dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, na warunkach określonych z zarządcą sieci;
  9. nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu, na warunkach eksploatacji ustalonych z zarządcą sieci;
  10. należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
  11. obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach, w szczególności na zasadach określonych w Rozdziale 2;
  12. istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć; przy modernizacji i przebudowie sieci uzbrojenia technicznego należy uwzględnić konieczność uporządkowania prawnego ich przebiegu przez tereny niepubliczne; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (pasy drogowe);
  13. kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci;



14. zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
15. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
16. wzdłuż sieci magistrali wodociągowych Ø300 zaznaczonej na rysunku planu wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej i zadrzewienia szerokości 3,0 m z każdej strony magistrali, licząc od skrajnej krawędzi przewodu; dopuszcza się możliwość przełożenia sieci magistrali wodociągowych Ø300 stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z jej zarządcą;
17. należy zachować strefę techniczną wzdłuż:
  - 1) kolektora kanalizacji deszczowej Ø1200 mm, oznaczonego na rysunku planu, w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości ca. 5 m z każdej strony kolektora, licząc od obrysu kanału,
  - 2) kolektora kanalizacji sanitarnej Ø500 mm, oznaczonego na rysunku planu, w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości ca. 5 m z każdej strony kolektora, licząc od obrysu kanału;
18. dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala
  - 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, na warunkach określonych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci,
  - 3) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków;
19. ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych; gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”;
20. odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej, do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci, z zastrzeżeniem §14 ust. 21;
21. zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów, o których mowa w §14 ust. 20, do gruntu w obrębie stref ochrony pośredniej ujęć wód;
22. dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych (preferowana przebudowa na linie kablowe podziemne) lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

23. dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §7 ust. 5;
24. dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej w tym: adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej;
25. ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
26. w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§16. Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej – nie występują, w związku z czym nie określa się ich przebiegu i lokalizacji.**

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo – rowerowe,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni działki gruntu;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2G:**

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo - rowerowe,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni działki gruntu;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1500,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki garażowe,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 12 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 36,0 m,
    - b) budynku garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dachy płaskie,
    - b) budynku garażowego: dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5US**:

1. przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji;
2. dopuszcza się lokalizację towarzyszących funkcji usługowych w zakresie kultury, rozrywki, gastronomii i handlu;
3. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
4. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi pieszo – rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 15 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;

2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi należy realizować jako odrębne budynki wolno stojące,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m,
    - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – dojazdowej 8KDd oraz z drogi wewnętrznej 9KDw oraz z drogi wewnętrznej i parkingów 10KDw/Kp;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§24.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8E, 9E**:

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi należy realizować jako odrębne budynki wolno stojące,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,

- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m,
  - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnych podziałów;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ciągi pieszo – rowerowe, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi należy realizować jako odrębne budynki wolno stojące,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m,
    - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§28.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie działek gruntu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ciągi pieszo – rowerowe, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,

- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§29.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14E, 15E**:

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§30.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi należy realizować jako odrębne budynki wolno stojące,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m,
    - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17US**:

1. przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw, ciągi pieszo - rowerowe,
  - 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18Kg/Kp**:

1. przeznaczenie terenu – tereny garaży i parkingów;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu,

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego z częścią podziemną jedno- lub dwukondygnacyjną,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze,
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków garażowych: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m,
    - b) dla garażu wielopoziomowego: maks. 7,0 m od poziomu terenu,
  - 4) geometria dachów dla budynków garażowych – dachy płaskie,
  - 5) powierzchnia zabudowy:
    - a) dla wydzielonych działek gruntu pod garażami – maks. 100%,
    - b) w przypadku realizacji parkingu wielopoziomowego – maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą zjazdu i zejścia do parkingu podziemnego do 30,0 m<sup>2</sup> poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§33.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19E**:

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§34.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
  - 2) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 3) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,

- b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§35.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21IT**:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta;
- 2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 4) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
  - 5) zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§36.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22Up**:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług publicznych;
- 2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie działek gruntu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 800,0 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalnej szerokości działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12,0 m;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
  - 4) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,



- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- 8) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§38.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25Kg/Kp**:

1. przeznaczenie terenu – tereny garaży i parkingów;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu,
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m,
  - 2) geometria dachów – dachy płaskie,
  - 3) powierzchnia zabudowy – dla wydzielonych działek gruntu pod garażami – maks. 100%,
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§39.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26ZP/Kp**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i parkingów;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo - rowerowe,
  - 3) zezwala się na budowę ogólnodostępnego parkingu podziemnego,
  - 4) zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą zjazdu i zejścia do parkingu podziemnego do 30,0 m<sup>2</sup>,
  - 5) zachowuje się istniejący pomnik żołnierzy garnizonu leszczyńskiego 1939 z dopuszczeniem przebudowy, zmiany jego formy w obrębie jednostki 26ZP/Kp,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi wewnętrznej 12KDw;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§40.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się inny podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000,0 m<sup>2</sup>;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ciągi pieszo - rowerowe,
  - 2) zezwala się na budowę parkingu podziemnego,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 6) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji –z drogi publicznej – dojazdowej 21KDd oraz z drogi wewnętrznej 12KDw;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§41.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28E**:

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – dojazdowej 21KDd;
4. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§42.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **29MN/U**, **30MN/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 800,0 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalnej szerokości działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12,0 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks.40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,

- b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§43.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31U**:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie działek gruntu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§44.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **32MN/U**, **33MN/U**, **34MN/U**:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 800,0 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalnej szerokości działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 12,0 m;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§45.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 300,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszcza się scalanie działek gruntu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 2) na terenie działki budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynku usługowego,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 4) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 7) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 8) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§46.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **36MN/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie działek gruntu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§47.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§48.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **38Uo**:

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§49.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **39MN/U**, **40MN/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 140,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolnostojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: 2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 4,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§50.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;

2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
  - 2) dopuszcza się scalanie działek gruntu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 100 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m,
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – dojazdowych 8KDd, 20KDd;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m,
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – dojazdowej 20KDd;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 43Kg:**

1. przeznaczenie terenu – tereny garaży;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m,
  - 2) geometria dachów – dachy płaskie,
  - 3) powierzchnia zabudowy – dla wydzielonych działek gruntu pod garażami – maks. 100%,
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – dojazdowej 20KDd;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 44Uks:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z lokalizacją obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m,
- 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej - dojazdowej 20KDD;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§54. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 45MN/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: 2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 4,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 46MN/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalnej szerokości działki budowlanej: 20,0 m,
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
- b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- 7) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§56.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47MW**:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie działek gruntu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 40° - 45° lub płaskie;
- 4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§57.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48E**:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§58.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **49MN/U, 50MN/U, 51MN/U**:

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalnej szerokości działki: 20,0 m,
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,



- 7) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do  $45^{\circ}$  lub dachy płaskie;
4. dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie działek o nr ewidencyjnych 7/1 i 7/2,
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§59.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **52MN/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:  $140,0 \text{ m}^2$ ;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do  $25^{\circ}$  lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do  $25^{\circ}$  lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§60.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **53MN/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,

- 6) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- 7) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny garaży;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m,
  - 2) geometria dachów – dachy płaskie,
  - 3) powierzchnia zabudowy – dla wydzielonych działek gruntu pod garażami – maks. 100%,
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – dojazdowej 20KDd;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się scalanie działek gruntu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m,
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – dojazdowych 20KDd i 31KDd;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§63.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **56Uo**:

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§64.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **57E**:

1. przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
2. zasady podziału nieruchomości: zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§65.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **58MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) usługi należy realizować jako odrębne budynki wolno stojące,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m,
    - b) budynku usługowego: maks. 10,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§66.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **59Uo**:

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, internat, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie,
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§67.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **60Uks**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z lokalizacją obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren wskazanymi na rysunku planu,

- 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m,
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§68.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **61U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m,
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 2KDz oraz z drogi publicznej – dojazdowej 33KDd;
5. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§69.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **62Kp**:

1. przeznaczenie terenu – tereny parkingów;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację parkingów jako wielopoziomowych,
  - 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§70.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **63Kg/Kp**:

1. przeznaczenie terenu – tereny garaży i parkingów;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;

3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego z częścią podziemną jedno- lub dwukondygnacyjną,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze,
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków garażowych: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m,
    - b) dla garażu wielopoziomowego: maks. 7,0 m od poziomu terenu,
  - 4) geometria dachów dla budynków garażowych – dachy płaskie,
  - 5) powierzchnia zabudowy:
    - a) dla wydzielonych działek gruntu pod garażami – maks. 100%,
    - b) w przypadku realizacji parkingu wielopoziomowego – maks. 80% powierzchni działki budowlanej;
4. zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą zjazdu i zejścia do parkingu podziemnego do 30,0 m<sup>2</sup> poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§71.** Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDg, 2KDz, 3KDz, 4KDx, 5KDd, 8KDd, 9KDw, 11KDw, 12KDw, 13KDd, 14KDd, 15KDd, 16KDd, 17KDw, 18KDw, 19KDd, 20KDd, 21KDd, 22KDd, 23KDd, 24KDw, 25KDd, 26KDw, 27KDd, 28KDw, 29KDw, 30KDd, 31KDd, 32KDpj, 33KDd:**

1. przeznaczenie terenu:
  - 1) 1KDg – droga publiczna-główna,
  - 2) 2KDz- droga publiczna-zbiorcza,
  - 3) 3KDz – droga publiczna-zbiorcza,
  - 4) 4KDx – publiczny ciąg pieszo - rowerowy,
  - 5) 5KDd – droga publiczna-dojazdowa,
  - 6) 8KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 7) 9KDw – droga wewnętrzna,
  - 8) 11KDw – droga wewnętrzna,
  - 9) 12KDw – droga wewnętrzna,
  - 10) 13KDd – droga publiczna-dojazdowa,
  - 11) 14KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 12) 15KDd – droga publiczna – dojazdowa,
  - 13) 16KDd – droga publiczna-dojazdowa,
  - 14) 17KDw – droga wewnętrzna,
  - 15) 18KDw– droga wewnętrzna,
  - 16) 19KDd – droga publiczna – dojazdowa,
  - 17) 20KDd – droga publiczna-dojazdowa,
  - 18) 21KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 19) 22KDd – droga publiczna-dojazdowa,
  - 20) 23KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 21) 24KDw- droga wewnętrzna,
  - 22) 25KDd- droga publiczna-dojazdowa,
  - 23) 26KDd- droga wewnętrzna,
  - 24) 27KDd- droga publiczna-dojazdowa,

- 25) 28KDw– droga wewnętrzna,
  - 26) 29KDw- droga wewnętrzna,
  - 27) 30KDd – droga publiczna-dojazdowa,
  - 28) 31KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 29) 32KDpj – ciąg pieszo - jezdny,
  - 30) 33KDd - droga publiczna-dojazdowa,
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się na wszelkie podziały terenu związanej z wydzieleniem planowanych dróg;
  3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2) szerokości określone w §71 ust. 3 pkt 1) zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - 4) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

**§72. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDw/Kp, 7KDw/Kp, 10KDw/Kp:**

1. przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych i parkingów;
2. zasady podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się scalanie działek gruntu,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

### **Rozdział 3 Ustalenia końcowe**

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

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

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna**

*Tadeusz Pawlaczyk*

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XIII/199/2011**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 29 listopada 2011 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXXVI/432/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie.

Stosownie do art. 17 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu oraz zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie w dniu 04.01.2009 r. wpłynął wniosek przedstawiciela operatora telefonii komórkowej o dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze objętym opracowaniem planu. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony stosownie do ustaleń ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675).

Projekt planu uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do art. 17 ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zmianami). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu.

W dniach od 4 maja 2011 r. do 27 maja 2011 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego w dniu 12 maja 2011 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Józefa Sułkowskiego i „Przylesie” w Lesznie z terminem składania uwag do 13 czerwca 2011 r., wpłynęła jedna uwaga złożona przez osobę prywatną. Prezydent Miasta Leszna postanowił uwzględnić uwagę informując o tym zainteresowaną stronę pismem o znaku AP.7323/122/2009 z dnia 28.06.2011 r.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych i komunikacyjnych. Projektowane zagospodarowanie terenu z podziałem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną, usługową oraz zieleni i tereny sportowo-rekreacyjne stanowi uzupełnienie i funkcjonalną kontynuację istniejącej zabudowy tej części miasta Leszna. Ustalony przez plan układ komunikacyjny zapewnia właściwe i płynne powiązanie terenu objętego opracowaniem z istniejącą infrastrukturą drogową miasta. Ponadto przyjęte rozwiązania zapewniają optymalne warunki akustyczne oraz odpowiednie standardy jakości środowiska terenom mieszkalnictwa. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna**

*Tadeusz Pawlaczyk*