

**UCHWAŁA NR XVII/247/2012  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 5 kwietnia 2012 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
centrum Leszna – część A**

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 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 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675 oraz Nr 40, poz. 230) 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, 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, Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

- §1.** 1. W związku z uchwałą Nr XL/491/2010 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna oraz uchwałą zmieniającą Nr X/141/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 1 września 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/491/2010 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 marca 2010 r., po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z uchwaloną zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A” 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. Ilekróć w uchwale mowa o:

1. **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, nie określa się szerokości frontowej dla działek budowlanych powstałych z wtórnych podziałów (chyba, że ustalenia szczegółowe Rozdziału 2 mówią inaczej) oraz działek, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy;
2. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczone co najmniej 60% długości ściany frontowej projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m, przy czym linia ta odnosi się do budynków wynikających z przeznaczenia terenu, a nie dotyczy obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, a w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych oraz towarzyszących budynków usługowych, dla których należy tę linię rozumieć jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego;
4. **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 10°;
5. **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu naturalnej warstwy terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny;
6. **ogródkach gastronomicznych (kawiarnianych)** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsca dopuszczone do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych;
7. **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek, w tym narożny, usytuowany od strony ulicy, placu lub innej przestrzeni publicznej, o której mowa w § 9;
8. **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę oraz lokalizowanie nowych obiektów z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż ulic lub terenów przestrzeni publicznej z umieszczaniem ścian bocznych obiektu bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
9. **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu budowlanego przewyższającą skalą i gabarytem otoczenie, odgrywającą rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego i sylwetki miasta;

10. **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego stanowiącą najważniejszy akcent budynku lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;
11. **strefy lokalizacji usług centrotwórczych** – należy przez to rozumieć strefy z lokalizacją prestiżowych i unikatowych funkcji usługowych ogólnomiejskich, wysoce wyspecjalizowanych, współistniejących z mieszkalnictwem, o znaczeniu regionalnym lub krajowym, z zakresu: usług kultury, usług administracji samorządowej, państwowej i sądownictwa, usługi handlu, gastronomii o wysokim standardzie, banki, hotele, poczta całodobowa, usługi telekomunikacji, itp., biura turystyczne, domy towarowe, pasáže handlowe;
12. **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;
13. **wielkoformatowe nośniki reklamowe** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni reklamowej powyżej 3 m<sup>2</sup>.

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

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. obowiązujące linie zabudowy;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. przeznaczenie terenu;
6. granica terenu zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Leszna wraz z zabudową obrzeżną;
7. strefa „W” ochrony archeologicznej wyznaczona na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
8. zieleń urządzona na terenach o innym przeznaczeniu;
9. istniejące szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
10. kierunki rozwoju dróg rowerowych;
11. kierunki przebiegu ciągów pieszych.

**§4.** Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3. **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
4. **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
5. **U** – tereny zabudowy usługowej;
6. **UC** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
7. **Uo** – tereny usług oświaty;
8. **Up** – tereny usług publicznych;
9. **Uk** – tereny usług sakralnych;
10. **U/P** – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
11. **U/ZP** – tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej;

12. **Up/ZP** – tereny usług publicznych w zieleni urządzonej;
13. **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
14. **G** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
15. **Pm/U** – tereny placów miejskich z towarzyszącymi usługami;
16. **Pm** – tereny placów miejskich;
17. **UKs/U** – tereny obsługi komunikacji samochodowej z towarzyszącymi usługami;
18. **KDg** – tereny dróg publicznych - głównych;
19. **KDz** – tereny dróg publicznych - zbiorczych;
20. **KDI** – tereny dróg publicznych - lokalnych;
21. **KDd** – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
22. **KDw** – tereny dróg wewnętrznych;
23. **KDx** – tereny publicznych ciągów pieszych.

§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 obowiązującymi i 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 oraz rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 5,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
3. 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;
4. dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (U/P) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, z prawem przebudowy i remontu;
5. dla terenów zabudowy usługowej (U) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, z prawem przebudowy i remontu;
6. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali usługowych, z prawem przebudowy i remontu;
7. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z prawem, przebudowy i remontu;
8. dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z prawem przebudowy i remontu;
9. dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w Rozdziale 2, z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
10. wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych;
11. zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych;
12. dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;

13. dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych, 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°;
14. zakazuje się realizacji atrap dachowych nie związanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich;
15. plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury;
16. na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni;
17. 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), przy czym warunek ten nie dotyczy obszaru zabytkowego założenia miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków;
18. na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych przy granicy działki budowlanej;
19. zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
20. budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów);
21. w zakresie nośników reklamowych należy uwzględnić ustalenia §8 ust. 5 pkt 4 lit. k i lit. l oraz następujące wytyczne:
  - 1) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni do 3,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych z dopuszczeniem:
    - a) tablic reklamowych oraz słupów ogłoszeniowych o ujednoliconej architekturze, nawiązujących do otoczenia,
    - b) tymczasowych reklam, towarzyszących odbywającym się wystawom, pokazom, uroczystościom liturgicznym oraz czasowym imprezom kulturalnym, dydaktycznym i artystycznym,
    - c) nieoświetlonych reklam umieszczonych na rusztowaniach budowlanych elewacji frontowych budynku – wyłącznie w czasie trwania robót budowlanych dotyczących elewacji frontowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych, z zastrzeżeniem §6 ust. 21 pkt 2, na terenach:
    - a) zabudowy usługowej (U),
    - b) terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UC),
    - c) terenach usług oświaty (Uo),
    - d) terenach zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P),

22. w zakresie ogródków gastronomicznych (kawiarnianych):
- 1) zakazuje się lokalizacji ogródków na płycie Rynku, z wyjątkiem ogródka gastronomicznego związanego historycznie z istniejącą kawiarnią w Ratuszu oraz ogródków wzdłuż zabudowy pierzejowej Rynku,
  - 2) maksymalna powierzchnia pojedynczego ogródka – 100,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się lokalizację ogródków wyłącznie przed budynkiem, w którym znajduje się lokal gastronomiczny posiadający własne zaplecze oraz wejście od strony ulicy lub placu, przy której jest zlokalizowany,
  - 4) na terenie Rynku przy lokalizacji ogródków należy zapewnić wolną przestrzeń umożliwiającą dojście do budynków o szerokości min. 1,0 m,
  - 5) zakazuje się stosowania sztucznych wykładzin, urządzeń gastronomicznych, stoisk handlowych oraz urządzeń nagłaśniających w obrębie ogródka;
23. dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej, pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe oraz powłoki pneumatyczne i inne przekrycia o samodzielnej, ażurowej konstrukcji, instalowane jako urządzenie przestrzeni publicznych, wyłącznie:
- 1) na czas trwania wystaw, pokazów, uroczystości liturgicznych oraz czasowych imprez kulturalnych, dydaktycznych i artystycznych,
  - 2) na terenach placów miejskich z towarzyszącymi usługami (Pm/U), terenach placów miejskich (Pm), terenach zieleni urządzonej (ZP), terenach usług sakralnych (Uk), terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC) oraz w pozostałych przestrzeniach publicznych;
24. zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych oraz innych niż wymienione w §6 ust. 23, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

**§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 jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U), jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - d) dla terenów zabudowy usług oświaty (Uo) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MN, MW, MN/U, MW/U, Uo) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
  - 3) wszelkie oddziaływania z terenów zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P), z terenów zabudowy usługowej w zieleni urządzonej (U/ZP), z terenów zabudowy usługowej (U) oraz z terenów

- zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC), 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 regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta;
  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 ciepłą:
    - 1) energię ciepłą 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 takie 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. dla pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu, którymi są: dąb szypułkowy na Placu dr. Metziga, trzy lipy drobnolistne przy kościele Świętego Jana oraz drzewa na placu Tadeusza Kościuszki stanowiące grupowy pomnik przyrody, ustala się następujące zasady ochrony:
    - 1) działania ochronne w stosunku do pomników przyrody należy prowadzić zgodnie z zapisami zawartymi w aktach je powołujących,
    - 2) zakazuje się:
      - a) niszczenia, uszkodzania i przekształcania obiektu lub obszaru,
      - b) zakopywania i wylewania odpadów i nieczystości oraz innego zanieczyszczania ich otoczenia,
      - c) zmiany stosunków wodnych w otoczeniu pomnika, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
      - d) niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania w otoczeniu drzew pomnikowych,
      - e) zawieszania tablic, reklam i ogłoszeń na pniach drzew pomnikowych;
  8. tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P) należy zagospodarować zielenią, tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
  9. należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności w obrębie alei i szpalerów drzew w pasach drogowych;
  10. na rysunku planu przedstawiono graficznie zieleń urządzoną na terenach o innym przeznaczeniu, dla której ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

**§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. przywołane w uchwale nazwy własne terenów, placów, ulic i obiektów oraz numery adresowe posesji należy rozumieć jako nazwy i numery stosowane w dniu uchwalenia planu;
2. na rysunku planu oznaczono dominanty przestrzenne, dla których należy:
  - 1) zapewnić właściwą ochronę widoku poprzez zachowanie istniejących proporcji pomiędzy dominantą a otoczeniem,
  - 2) zapewnić właściwą ekspozycję oraz wysokie walory przestrzeni w otoczeniu dominanty;
3. na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występują zabytki chronione przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, są to:
  - 1) teren zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Leszna wraz z zabudową obrzeżną przylegającą do granicy zabytkowego założenia,
  - 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
  - 3) obiekty ujęte w ewidencji zabytków,
  - 4) krajobrazowa strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca pas o szerokości 1km wokół zespołu, o którym mowa w §8 ust. 3 pkt 1;
4. na rysunku planu oznaczono granicę strefy „W” ochrony archeologicznej wyznaczonej na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne; wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych;
5. na rysunku planu oznaczono granicę terenu zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Leszna, obejmującego obszar zamknięty przebiegiem ulic: Lipową, Obrońców Lwowa, Tamą Kolejową, Towarową, Poniatowskiego, Słowackiego, Dąbrowskiego, Westerplatte, Jagiellońską, Estkowskiego, Włodarczaka i 17-go Stycznia – łącznie z zabudową obrzeżną wymienionych ulic, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 975/A decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985r., dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ochronie podlega zabudowa i zagospodarowanie terenu w obrębie zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Leszna oraz zabudowa obrzeżna przylegająca do granicy zabytkowego założenia,
  - 2) wszelka działalność inwestycyjno-budowlana: projektowanie nowej zabudowy, przebudowa, nadbudowa, remont, modernizacja, restauracja a także rozbiórka budynków prowadzona na terenie objętym ochroną oraz w obiektach wpisanych odrębnie do rejestru zabytków wymaga pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, przy czym rozbiórka musi być poprzedzona wykonaniem inwentaryzacji z dokumentacją fotograficzną,
  - 3) ustala się zakaz wprowadzania nowych dominant przestrzennych oraz wolno stojących masztów telefonii komórkowej,
  - 4) wszelka działalność inwestycyjno-budowlana wymaga wkomponowania w historyczny krajobraz miasta w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej z uwzględnieniem następujących warunków:
    - a) należy stosować naturalne materiały tradycyjne dla regionu,

- b) wysokość budynków, kształt dachu, rodzaj pokrycia, podziały i wystrój elewacji, stolarkę okienną i drzwiową należy dopasować do parametrów sąsiedniej zabudowy typowej dla danej części miasta,
- c) pokrycie dla dachów stromych - dachówka w kolorze ceglastoczerwonym (naturalnej dachówki ceramicznej),
- d) dopuszcza się budowę oraz nadbudowę oficyn pod warunkiem nie przekraczania wysokości kalenicy budynku frontowego,
- e) nowe funkcje należy dopasować do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów,
- f) należy zachować istniejącą historyczną parcelację działek z wewnętrznymi podwórzami, przy ewentualnym podziale należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na dokonanie podziałów nieruchomości,
- g) projektowane elementy małej architektury, m.in. kosze na śmieci, kwietniki, ławki, stojaki rowerowe, oświetlenie oraz urządzenia infrastruktury naziemnej m.in. hydrantów, skrzynek na budynkach należy dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia oraz uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, nie dopuszcza się wprowadzania lamp hybrydowych oraz szafek wolno stojących,
- h) montaż kominów ogrzewania gazowego, klimatyzatorów, anten i innych elementów instalacji należy uzgodnić z tut. Urzędem, nie dopuszcza się umieszczenia ich na elewacjach eksponowanych, kominy stalowe należy umieścić w przewodzie kominowym bądź zamaskować poprzez obudowanie kominem, wpisującym się w architekturę obiektu,
- i) dopuszcza się montaż rolet, pod warunkiem zastosowania puszek roletowych wbudowanych w ścianę budynku, komponując je z licem elewacji
- j) ustala się obowiązek wprowadzania nawierzchni z materiałów naturalnych, a dla Rynku i ulic przyległych: Narutowicza, Wolności, Brackiej, Wróblewskiego, Leszczyńskich, Kościelnej, Słowiańskiej i Łaziebnej określa się materiał – kostkę granitową, kamień naturalny,
- k) kolorystyka oraz forma reklam i szyldów powinny nawiązywać do historycznej zabudowy oraz być podporządkowane walorom architektonicznym i historycznym budynku oraz cechom stylistycznym; podczas remontów części elewacji ograniczonych jedynie do pierwszej kondygnacji nadziemnej, należy nową kolorystykę dostosować do istniejącej na wyższych kondygnacjach, nie dopuszcza się montażu: wielkoformatowych nośników reklamowych, wyświetlaczy LED, banerów reklamowych, płacht rozwieszonych między budynkami z zastrzeżeniem §6 ust. 19; reklamy wieszane na kamienicach przyrynkowych oraz w otoczeniu kościołów należy ograniczyć do minimum – dopuszcza się montaż reklamy w postaci liter przestrzennych oraz stylizowanych szyldów reklamowych,
- l) elementy reklamowe usytuowane prostopadle względem lica elewacji należy ująć w kutą ramę, elementy stylizowanej metaloplastyki lub opracować w nawiązaniu do architektury i detalu budynku, stosując stonowaną kolorystykę,
- m) dla obiektów typu kiosk ustala się nakaz stosowania form architektonicznych nawiązujących do tradycji lokalnych harmonizujących z zabytkową zabudową,

- n) zachowuje się bez prawa ich pomniejszania lub likwidacji istniejące tereny zielone, w szczególności w zakresie kompozycji wewnętrznej oraz szaty roślinnej placów, skwerów, plant oraz alei;
- 6. na rysunku planu oznaczono granicę historycznego układu przestrzennego dzielnicy żydowskiej, charakteryzujący się nieregularną, unikatowo ukształtowaną siatką urbanistyczną z jej kulminacją w formie placu Powstańców, z parcelacją na wąskie, długie działki, z zielenią w podwórzach;
- 7. na rysunku opracowania planu oznaczono obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną konserwatorską:
  - 1) Rynek, 1 poł. XVI w., nr rej.: 385 z 6.02.1953r.,
  - 2) zespół kościoła par. p.w. w. Mikołaja, ul. Kościelna, nr rej.: 797/Wlkp/A z 20.01.1953 r. oraz z 17.05.2010r., w tym:
    - a) kościół, z lat 1688-91, 1905,
    - b) cmentarz kościelny, z XIV/XV w.,
    - c) plebania z ogrodem, ul. Kościelna 18, z 1890 r.,
    - d) Dom Wspólnoty Katolickiej, ul. Kościelna 16, z 1902 r.,
  - 3) zespół kościoła braci czeskich, ul. Bolesława Chrobrego:
    - a) kościół z kaplicą grobową Gruszczyńskich, ob. rzym.-kat. par. p.w. św. Jana, z lat 1652-1654, kaplica z lat 1711-13, nr rej.: 327/1-2/Wlkp/A z 20.01.1953r. oraz z 05.02.1965 r.,
    - b) pastorówka, ob. dom mieszkalny, ul. Bolesława Chrobrego 30-31, XVIII, 1910, nr rej.: 780/Wlkp/A z 02.02.2010 r.,
    - c) ogród, nr rej.: j.w.,
    - d) ogrodzenie frontowe, nr rej.: j.w.,
  - 4) kościół ewangelicko-augsburski p.w. Świętego Krzyża, ob. polsko-kat., pl. Metziga, z lat 1711-14, nr rej.: 34 z 20.01.1953r.,
  - 5) mur-lapidarium przy kościele p.w. Świętego Krzyża, z XVIII w., nr rej.: 82/A z 16.06.1965r.,
  - 6) synagoga, ob. muzeum, ul. Narutowicza, k. XVIII w., 1904, nr rej.: 1197/A z 11.05.1991r.,
  - 7) żydowski dom modlitwy, ul. Średnia 4, 1 poł. XVIII w., nr rej.: 1139/A z 3.03.1989r.,
  - 8) ratusz, Rynek, z 1738r., nr rej.: 38 z 09.1953r., kl.IV-73/58/53,
  - 9) budynki zlokalizowane przy ulicy Bolesława Chrobrego:
    - a) hotel Polski, ob. dom, ul. Bolesława Chrobrego 3, k. XVIII / XIX w., nr rej.: 1/Az 21.10.1963r.,
    - b) dom, ul. Bolesława Chrobrego 8, pocz. XIX w., nr rej.: 551/Wlkp/A z 22.01.1986r.,
    - c) dom, ul. Bolesława Chrobrego 11, pocz. XIX w., nr rej.: 1241/A z 17.09.1970r.
    - d) dom, ul. Bolesława Chrobrego 13, z XVIII/XIX w., nr rej.: 1242/A z 17.09.1970 r.
    - e) dom, ul. Bolesława Chrobrego 25, z XVIII w., nr rej.: 505/Wlkp/A z 15.01.1971r.
    - f) dom, ul. Bolesława Chrobrego 27, 2 poł. XVIII w., nr rej.: 328/Wlkp/A z 2.05.1969 r.
    - g) d. gimnazjum braci czeskich, ob. archiwum, ul. Bolesława Chrobrego 32, k. XVIII w., nr rej.: 638/Wlkp/A z 2.05.1969r.,

- h) dom, ul. Bolesława Chrobrego 34, 2 poł. XVIII w., nr rej.: 637/Wlkp/A z 17.09.1970 r.
- i) dom, ul. Bolesława Chrobrego 35, 4 ćw. XIX w., nr rej.: 1211/A z 16.07.1991r.
- j) dom, ul. Bolesława Chrobrego 44, k. XVIII / XIX w., nr rej.: 1244/A z 17.09.1970 r.
- k) dom, ul. Bolesława Chrobrego 48, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1218/A z 22.07.1991 r.,
- 10) budynki zlokalizowane przy ulicy Brackiej:
  - a) dom z oficyną, ul. Bracka 1 / Rynek 20, 4 ćw. XIX w., nr rej.: 639/Wlkp/A z 12.11.1991 r.,
  - b) dom, ul. Bracka 5, 1 poł. XIX w., nr rej.: 550/Wlkp/A z 15.01.1974 r.,
  - c) dom, ul. Bracka 10, 1 poł. XIX w., nr rej.: 431/Wlkp/A z 17.09.1970 r.,
  - d) dom, ul. Bracka 11, k. XVIII w., nr rej.: 643/Wlkp/A z 17.09.1970 r.,
  - e) dom, ul. Bracka 12, k. XVIII w., nr rej.: 1240/A z 17.09.1970 r.,
- 11) dom, ul. Grodzka 1 / Słowiańska 14, z 1910r., nr rej.: 1180/A z 20.04.1991r.,
- 12) budynek dawnej Leszczyńskiej Fabryki Octu, obecnie nieużytkowany przy ul. Jana Pawła II 13 (dawna ul. Żwirki i Wigury), 501/Wlkp/A z 24.04.2007 r.,
- 13) dom, pl. Komeńskiego 6, z XIX/XX w., nr rej.: 1178/A z 26.03.1991 r.,
- 14) budynki zlokalizowane przy ulicy Kościelnej:
  - a) dom, ul. Kościelna 5, 1 poł. XIX w., nr rej.: 1246/A z 17.09.1970 r.,
  - b) dom, ul. Kościelna 14-15, 1 poł. XIX w., nr rej.: 1247/A z 19.09.1970 r.,
- 15) pałac Sułkowskich, pl. Kościuszki 4, 1738, z XIX w., nr rej.: 20 z 20.01.1953 r.,
- 16) dom parafialny gminy ewangelickiej, ob. szkoła podstawowa, al. Krasińskiego 2, z 1911r., nr rej.: 349/Wlkp/A z 27.06.2006 r.,
- 17) zespół kasyna oficerskiego, ul. Królowej Jadwigi 22, z 1916r., nr rej.: 1431/A z 12.07.1993 r., w tym:
  - a) kasyno oficerskie (willa),
  - b) ogród,
  - c) ogrodzenie z bramą,
- 18) budynki zlokalizowane przy ulicy Królowej Jadwigi:
  - a) dom, ul. Królowej Jadwigi 23, z 1907r., nr rej.: 640/Wlkp/A z 22.09.1986 r.,
  - b) dom, ul. Królowej Jadwigi 24, 1 poł. XIX w., nr rej.: 644/Wlkp/A z 17.09.1970r.,
  - c) spichrz, ul. Królowej Jadwigi 29, z 1870r., nr rej.: 568/Wlkp/A z 13.05.1997 r.,
  - d) dom, ul. Królowej Jadwigi 31, 2 poł. XVIII w., nr rej.: 569/Wlkp/A z 15.01.1971 r.,
- 19) budynki zlokalizowane przy ulicy Leszczyńskich:
  - a) dom, ul. Leszczyńskich 5, k. XIX w., nr rej.: 572/Wlkp/A z 03.08.1992 r.,
  - b) dom, ul. Leszczyńskich 15, 1 poł. XIX w., nr rej.: 571/Wlkp/A z 19.09.1970 r.,
  - c) dom, ul. Leszczyńskich 17, pocz. XIX w., nr rej.: 574/Wlkp/A z 09.07.1968 r.,
  - d) dom, ul. Leszczyńskich 21, 1 poł. XIX w., nr rej.: 579/Wlkp/A z 19.09.1970 r.,
  - e) dom, ul. Leszczyńskich 23, 1 poł. XIX w., nr rej.: 577/Wlkp/A z 19.09.1970 r.,
  - f) dom, ul. Leszczyńskich 25, 1 poł. XIX w., nr rej.: 578/Wlkp/A z 10.07.1969 r.,
  - g) dom, ul. Leszczyńskich 27, 1 poł. XIX w., nr rej.: 659/A z 10.07.1969 r.,
  - h) dom, ul. Leszczyńskich 30, pocz. XIX w., nr rej.: 576/Wlkp/A z 10.07.1969 r.,
  - i) dom, ul. Leszczyńskich 31, 1 poł. XIX w., nr rej.: 673/A z 10.07.1969 r.,
  - j) dom, ul. Leszczyńskich 35, pocz. XIX w., nr rej.: 857/A z 28.09.1970 r.,
  - k) dom, ul. Leszczyńskich 38, z XVIII/XIX w., nr rej.: 647/Wlkp/A z 09.07.1968 r.,

- 20) budynki zlokalizowane przy ulicy Łaziebnej:
  - a) dom, ul. Łaziebna 2, 1 poł. XIX w., nr rej.: 859/A z 28.09.1970 r.,
  - b) dom, ul. Łaziebna 6, z XVIII/XIX w., nr rej.: 858/A z 28.09.1970 r.,
  - c) dom, ul. Łaziebna 9, 1 poł. XIX w., nr rej.: 860/A z 7.10.1970 r.,
  - d) dom, ul. Łaziebna 26, z XVIII w., nr rej.: 861/A z 7.10.1970 r.,
  - e) dom, ul. Łaziebna 27, k. XVIII w., nr rej.: 862/A z 7.10.1970 r.,
  - f) dom, ul. Łaziebna 28, 3 ćw. XIX w., nr rej.: 1179/A z 27.03.1991 r.,
- 21) budynki zlokalizowane przy placu Metziga:
  - a) dom, pl. Metziga 13, k. XVIII w., nr rej.: 864 z 7.10.1970r.,
  - b) dom, ob. Muzeum Okręgowe, pl. Metziga 16, z 1888r., nr rej.: 504/Wlkp/A z 9.02.1998 r.,
  - c) pastorówka, ob. muzeum, pl. Metziga 17, 1 poł. XVIII w., nr rej.: 503/Wlkp/A z 05.02.1965 r.,
  - d) d. szpital św. Jerzego, ob. dom, pl. Metziga 21, z XVIII w., nr rej.: 502/Wlkp/A z 07.10.1970 r.,
- 22) budynki zlokalizowane przy ulicy Narutowicza:
  - a) dom, ul. Narutowicza 1, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1045/A z 21.03.1988 r.,
  - b) dom, ul. Narutowicza 8, z XVIII w., nr rej.: 865 z 7.10.1970 r.,
  - c) dom, ul. Narutowicza 10, 1 poł. XIX w., nr rej.: 866 z 07.10.1970 r.,
  - d) dom, ul. Narutowicza 13, z 1902r., nr rej.: 1191/A z 11.05.1991 r.,
  - e) dom, ul. Narutowicza 17, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1192/A z 11.05.1991 r.,
  - f) dom, ul. Narutowicza 18, k. XVIII w., nr rej.: 867 z 7.10.1970 r.,
  - g) dom, ul. Narutowicza 19, 1 poł. XIX w., nr rej.: 868 z 7.10.1970 r.,
  - h) dom, ul. Narutowicza 26, k. XVIII w., nr rej.: 779?Wlkp/A z 9.07.1968 r.,
  - i) dom, ul. Narutowicza 30, k. XVIII, XIX w., nr rej.: 127 z 10.07.1968 r.,
  - j) dom, ul. Narutowicza 33, 1 poł. XIX w., nr rej.: 869 z 07.10.1970 r.,
  - k) dom, ul. Narutowicza 47, z 1877r., nr rej.: 1193/A z 11.05.1991 r.,
  - l) dom, ul. Narutowicza 49, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1194/A z 11.05.1991 r.,
  - m) dom, ul. Narutowicza 59, z XIX/XX w., nr rej.: 1195/A z 11.05.1991 r.,
  - n) budynek d. Strzelnicy Bractwa Kurkowego, ul. Narutowicza 69, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1471/A z 27.12.1993 r.,
  - o) dom, ul. Narutowicza 73, z 1905r., nr rej.: 1196/A z 11.05.1991 r.,
- 23) budynki zlokalizowane przy ulicy Niepodległości:
  - a) fasada domu, ul. Niepodległości 3, 4 ćw. XIX w., nr rej.: 1487/A z 18.02.1994 r.,
  - b) dom, ul. Niepodległości 5, z 1905r., nr rej.: 1630/A z 13.05.1997 r.,
- 24) kamienica, ul. Nowy Rynek 38, z XIX/XX w., nr rej.: 1449/A z 30.08.1993 r.,
- 25) dom, ul. Ofiar Katynia 1 (d. ul. Wolności 22), k. XVIII w., nr rej.: 573/Wlkp/A z 15.01.1971 r.,
- 26) budynki zlokalizowane przy ulicy Paderewskiego:
  - a) dom, ul. Paderewskiego 5, z XIX/XX w., nr rej.: 1185/A z 02.05.1991 r.,
  - b) dom, ul. Paderewskiego 8, z 1905r., nr rej.: 1186/A z 02.05.1991 r.,
- 27) willa, ul. Przemysłowa 10, pocz. XX w., nr rej.: 1472/A z 28.12.1993 r.,
- 28) budynki zlokalizowane przy Rynku:
  - a) dom, Rynek 2, z XVIII w., nr rej.: 1183/A z 02.05.1991 r.,
  - b) dom, Rynek 4, 1 poł. XIX w., nr rej.: 1226 z 16.09.1970 r.,
  - c) dom, Rynek 5, 1 poł. XIX w., nr rej.: 1227 z 16.09.1970 r.,
  - d) dom, Rynek 6, z XIX w., nr rej.: 1228 z 16.09.1970 r.,

- e) dom, Rynek 7, z XVII/XVIII w., nr rej.: 1229 z 16.09.1970 r.,
- f) dom, Rynek 8, z XVII/XVIII w., nr rej.: 1230 z 16.09.1970 r.,
- g) dom, Rynek 9, z XVIII/XIX w., nr rej.: 1231 z 16.09.1970 r.,
- h) dom, Rynek 10, 1 poł. XIX w., nr rej.: 1234 z 16.09.1970 r.,
- i) dom, Rynek 11, z XIX w., nr rej.: 1235 z 17.09.1970 r.,
- j) dom, Rynek 14, 1 poł. XIX w., nr rej.: 1236 z 17.09.1970 r.,
- k) dom, Rynek 15, z XVII/XVIII w., nr rej.: 1251 z 15.01.1971 r.,
- l) dom, Rynek 16, z XVIII/XIX w., nr rej.: 1252 z 15.01.1971 r.,
- m) dom, Rynek 19, 2 poł. XVIII – XIX w., nr rej.: 1182/A z 30.04.1991 r.,
- n) dom, Rynek 22, z XVIII/XIX w., nr rej.: 580/Wlkp/A z 17.09.1970 r.,
- o) dom, Rynek 23, z XVIII w., nr rej.: 1253 z 15.01.1971 r.,
- p) dom, Rynek 28, z 1888r., nr rej.: 1113/A z 2.09.1988 r.,
- q) dom, Rynek 29, z XVII w., nr rej.: 188/2/A z 21.10.1963 r.,
- r) dom, Rynek 32, z XVIII, XIX w., nr rej.: 1233 z 16.09.1970 r.,
- s) dom, Rynek 33, z 1884r., nr rej.: 1184/A z 30.04.1991 r.,
- t) dom, Rynek 38, z XVIII, XIX w., nr rej.: 1232 z 16.09.1970 r.,
- 29) budynki zlokalizowane przy ulicy Słowiańskiej:
  - a) dom, ul. Słowiańska 5, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1200/A z 24.05.1991 r.,
  - b) dom, ul. Słowiańska 9, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1199/A z 24.05.1991 r.,
  - c) dom, ul. Słowiańska 19, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1206/A z 24.05.1991 r.,
  - d) dom, ul. Słowiańska 22, k. XIX w., nr rej.: 1205/A z 31.10.1991 r.,
  - e) dom, ul. Słowiańska 25, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1202/A z 24.05.1991 r.,
  - f) poczta, ul. Słowiańska 26, z lat 1884, 1909., nr rej.: 1172/A z 08.08.1990 r.,
  - g) dom, ul. Słowiańska 32, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1207/A z 24.05.1991 r.,
  - h) kamienica z oficyną, ul. Słowiańska 35, z XIX/XX w., nr rej.: 1462/A z 28.10.1993 r.,
  - i) dom, ul. Słowiańska 44, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1201/A z 24.05.1991 r.,
  - j) dom, ul. Słowiańska 46, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1204/A z 24.05.1991 r.,
  - k) dom, ul. Słowiańska 55, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1198/A z 24.05.1991 r.,
  - l) dom, ul. Słowiańska 59, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1203/A z 24.05.1991 r.,
- 30) kamienica, ul. Wałowa 13, z 1913r., nr rej.: 642/Wlkp/A z 21.02.2008r.,
- 31) zespół lecznicy Bethel, ul. Wałowa 3, z 1910r., nr rej.: 217/Wlkp/A z 25.01.2005r.,  
w tym:
  - a) szpital,
  - b) kaplica przedpogrzebowa,
  - c) park,
- 32) budynki straży pożarnej, ul. Wałowa 5, z lat 1925-1929, nr rej.: 1534/A z 7.03.1995r., w tym:
  - a) budynek komendy (z garażami),
  - b) budynek wspinalni,
- 33) budynki zlokalizowane przy ulicy Wolności:
  - a) dom, ul. Wolności 2, k. XVIII w., nr rej.: 582/Wlkp/A z 7.10.1970r.,
  - b) kamienica, ul. Wolności 4, 2 poł. XIX w., nr rej.: 1439/A z 4.08.1993r.,
  - c) dom, ul. Wolności 8, k. XVIII w., nr rej.: 581/Wlkp/A z 15.01.1971r.,
  - d) dom, ul. Wolności 30, z XVIII/XIX w., nr rej.: 506/Wlkp/A z 15.01.1971r.,
- 34) dom, ul. Zakątek 2, z XVIII/XIX w., nr rej.: 872/A z 7.10.1970r.,

- 35) wodociągowa wieża ciśnień, komunalna, ul. Poniatowskiego 1, z lat 1899-1900, nr rej.: 751/Wlkp/A z 15.06.2009r.,
- 36) zespół młyna parowego, ul. Przemysłowa, z XIX/XX w., nr rej.: 319/Wlkp/A z 22.05.2006r.,
- 37) fabryka odzieżowa, ul. Skarbowa 1, z lat 1904-1905, nr rej.: 1332/A z 01.09.1992r.;
8. na rysunku planu jako element informacyjny oznaczono zespół kasyna oficerskiego wpisany do rejestru zabytków objęty ochroną konserwatorską zlokalizowany przy ulicy Królowej Jadwigi.
9. na rysunku opracowania planu oznaczono obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków, sporządzonej przez Urząd Miasta Leszna:
  - 1) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Berwińskich: 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
  - 2) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Bocznej: 4, 7, 9, 10, 13, 14, 17,
  - 3) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe) zlokalizowane przy ul. Brackiej: 2, 3, 4, 6, 7, 8, 13, 14,
  - 4) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe, usługowe) zlokalizowane przy ul. Chrobrego: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 26, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 51,
  - 5) budynki zlokalizowane przy ul. Chrobrego: 1 – hotel i gospoda, obecnie budynek mieszkalny, 21- stajnia i wozownia, 38 – oficyna, 40 – oficyna, 46 – oficyna, 51 – gospoda, obecnie budynek mieszkalny,
  - 6) budynki zlokalizowane przy ul. Dąbrowskiego: 2 – budynek administracyjny koszar, 4-6 – koszary, obecnie budynek mieszkalny, 8 – budynek mieszkalny,
  - 7) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Frankiewicza: 1, 2, 3,
  - 8) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe) zlokalizowane przy ul. Grodzkiej: 2, 4, 7, 10, 12,
  - 9) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Grota-Roweckiego: 9, 15, 18,
  - 10) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Jana Pawła II: 11, 19,
  - 11) budynek zlokalizowany przy ul. Jana Pawła II 21 – Szpital Wojskowy, obecnie budynek administracji publicznej Urzędu Miasta Leszna,
  - 12) budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Karasia: 22,
  - 13) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe) zlokalizowane przy ul. Klonowicza: 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18,
  - 14) budynki zlokalizowane przy Pl. Amosa Komeńskiego: 1 – Szkoła Rzemieślniczo – Handlowa, obecnie Gimnazjum nr 1 im. Powstańców Wielkopolskich, 2 – koszary, obecnie budynek mieszkalny,
  - 15) budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Korczaka: 1,
  - 16) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe ) zlokalizowane przy ul. Kościelnej: 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 19,
  - 17) budynek zlokalizowany przy Pl. Kościuszki 5 – Państwowe Gimnazjum Męskie, obecnie III Liceum Ogólnokształcące,
  - 18) park pałacowy z fosą, obecnie park miejski zlokalizowany na Pl. Kościuszki,
  - 19) budynki zlokalizowane przy ul. Krasieńskiego: 11 – Przytułek dla Ubogich, obecnie budynek mieszkalny, 13, 15/17, 19/21, 23/25, 32 – budynki mieszkalne osiedla Spółdzielni Mieszkaniowych Urzędników Państwowych, 18 – kawiarnia, obecnie budynek mieszkalno – handlowy, 22 – Szkoła Żydowska, obecnie Prywatny Zespół Szkół, 24 – Hotel „C. F. Otto” – obecnie nieużytkowany, 26 – Bank,

- 20) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe) zlokalizowane przy ul. Królowej Jadwigi: 1, 7, 13, 19, 25,
- 21) budynki zlokalizowane przy ul. Królowej Jadwigi: stajnie koszar, obecnie magazyny i sklepy; budynek mieszkalno-handlowy oraz budynek fabryczny w zespole „Bronda”, później „Goplana”, później „Nestle”,
- 22) budynek zlokalizowany przy ul. Kurpińskiego 1 – Państwowe Seminarium Nauczycielskie Męskie, obecnie I Liceum Ogólnokształcące,
- 23) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe, usługowe) zlokalizowane przy ul. Leszczyńskich: 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19a, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 32, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43,
- 24) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe) zlokalizowane przy ul. Łaziebnej: 1, 3, 4, 5, 7/8, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25,
- 25) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe) zlokalizowane przy ul. Marcinkowskiego: 4, 12, 16, 17, 18,
- 26) budynki zlokalizowane przy ul. Marcinkowskiego 6, 7, 8, 9, 10, 11 – budynki mieszkalne w dawnym zespole domów Spółki Mieszkaniowej Urzędników Polskich,
- 27) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe) zlokalizowane przy ul. Matejki: 1, 2, 3, 4, 5,
- 28) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe) zlokalizowane przy Pl. Metziga pod numerami: 2, 4, 5, 6, 8, 9, 15, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31,
- 29) budynki zlokalizowane przy Pl. Metziga: 11 – spichlerz, obecnie budynek handlowo – magazynowy; 14 – Katolicka Powszechna Szkoła Żeńska, obecnie Szkoła Podstawowa nr 3; 19 – Plebania, 25 – szkoła, obecnie Zespół Szkół Średnich,
- 30) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Narutowicza: 3, 4, 6, 7, 9, 11, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 50, 51, 53, 55, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 67, 71,
- 31) budynki zlokalizowane przy ul. Narutowicza 5 – Dom Modlitwy, tzw. Dom Żydowski, obecnie budynek mieszkalny, 36, 38 – hala produkcyjna w dawnym zespole fabryki pomp, obecnie nieużytkowana, budynki odlewni i montażowni, obecnie hurtownia opon, budynek biurowy, obecnie handlowo – magazynowy, budynek socjalny, obecnie nieużytkowany, willa, obecnie budynek biurowy, 40 – budynek mieszkalny pracowników „Fabryki Pomp”, obecnie dom mieszkalny, 47 – budynek uboju rytualnego, obecnie budynek gospodarczy, 57 – Preparandka, obecnie Szkoła Podstawowa nr 2,
- 32) pozostałości fortyfikacji obronnych z obu stron ul. Narutowicza oraz między ul. Narutowicza i Niepodległości,
- 33) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe, usługowe) zlokalizowane przy ul. Niepodległości: 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 24, 26, 29, 31, 33, 35,
- 34) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe) zlokalizowane przy Nowym Rynku pod numerami: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 35, 36,
- 35) budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Ofiar Katynia 5,
- 36) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Paderewskiego: 2, 3, 4, 9, 10, 12, 13,
- 37) budynek zlokalizowany przy ul. Paderewskiego 11 – Kaplica Luterska,

- 38) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Poniatowskiego: 5, 6, 7, 8, 9, 10,
- 39) budynki zlokalizowane przy ul. Poniatowskiego: 2- Państwowe Seminarium Nauczycielskie Żeńskie, obecnie Zespół Szkół Ekonomicznych, 8 – budynek mieszkalny Spółdzielni Mieszkaniowej Urzędników Państwowych,
- 40) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy Pl. Powstańców pod numerami: 2, 4, 5,
- 41) domy ( budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe, usługowe) zlokalizowane przy ul. Przemysłowej: 3, 7, 13, 14, 24, 25, 27, 28,
- 42) budynki zlokalizowane przy ul. Przemysłowej: 7 – stare koszary artylerii „Nissinga”, obecnie dom mieszkalny, 8, 9 – budynki mieszkalne w dawnym zespole domów spółki mieszkaniowej Urzędników Polskich ,12 – kotłownia, obecnie biura, warsztat, obecnie biura, hala maszyn i akumulatorów, obecnie biura, 20 – warsztat – obecnie nieużytkowany, mieszkalno – administracyjny, obecnie usługi medyczne, fontanna, budynek skraplania wody amoniakalnej, budynek przemysłowy,
- 43) domy ( budynki mieszkalne) zlokalizowane przy Rynku pod numerami: 3, 12, 13, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 34, 35, 36, 37,
- 44) domy (budynki mieszkalno – usługowe, usługowe) zlokalizowane przy ul. Słowiańskiej: 1, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 31, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 57, 61,
- 45) budynki zlokalizowane przy ul. Słowiańskiej 12 – oficyna, obecnie budynek gospodarczy, 16 – hotel i restauracja, obecnie budynek mieszkalno – usługowy, 30 – Hotel Centralny, obecnie budynek mieszkalno – handlowy, 33 – Prywatny Bank Moritza Molla, obecnie Bank, 40 – Hotel, obecnie budynek mieszkalny, 48 – restauracja, obecnie budynek mieszkalny, 50 – dom noclegowy, obecnie siedziba banku, 61 – restauracja, obecnie budynek mieszkalno – handlowy,
- 46) budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul . Szkolnej 5,
- 47) domy (budynki mieszkalne, usługowe) zlokalizowane przy ul. Śniadeckich: 2, 4, 8, 11, 13, 15,
- 48) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Średniej: 1, 2, 3, 6, 9, 9a, 10, 11, 13, 14, 16, 18, 19, 21,22,
- 49) budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Świętojańskiej: 2,
- 50) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Tama Kolejowa: 1, 2, 3, 4, 5,
- 51) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Tylnej: 8, 11,
- 52) budynki zlokalizowane przy ul. Tylnej 14 – spichlerz, obecnie klub, 16 – budynek gospodarczy,
- 53) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Wałowej: 1, 2, 4, 7, 8, 14,
- 54) domy (budynki mieszkalne) zlokalizowane przy ul. Więziennej: 3, 11, 14,
- 55) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno - usługowe) zlokalizowane przy ul. Wolności: 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 23, 24, 26, 27, 28, 29,
- 56) budynki zlokalizowane przy ul. Wolności: 12 – restauracja z salą bilardową, obecnie budynek mieszkalny z częścią handlową, 25 – magazyn, obecnie budynek mieszkalno – usługowy,
- 57) domy (budynki mieszkalno – usługowe, usługowe) zlokalizowane przy ul. Wróblewskiego: 1, 2, 5, 6, 8, 9,

- 58) domy (budynki mieszkalne, usługowe) zlokalizowane przy ul. Zacisze: 21, 22, 23, 24,
- 59) domy (budynki mieszkalno – usługowe, usługowe) zlokalizowane przy ul. Zakątek: 1, 3,
- 60) domy (budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe) zlokalizowane przy ul. Zielonej: 1, 2, 5, 6, 9, 9a, 10, 11, 13, 18, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29,
- 61) budynek zlokalizowany przy ul. Zielonej 14 - magazyn, obecnie budynek mieszkalno – handlowy;
- 10. w budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, sporządzonej przez Urząd Miasta Leszna należy dążyć do zachowania bądź odtworzenia:
  - 1) historycznej stolarki okiennej i drzwiowej – w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jej wymianę pod warunkiem odtworzenia wyglądu, proporcji, profilu i detalu,
  - 2) historycznego rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
  - 3) historycznej bryły i wystroju elewacji,
  - 4) przy przebudowie kondygnacji parteru witryny okienne i drzwiowe dostosować należy do charakteru budynku: wykonać je w drewnie, wystrój i profil wzorować na stolarce historycznej, charakterystycznej dla zabytkowego zespołu budowlanego,
  - 5) nie dopuszcza się ocieplania elewacji zdobionych bogatym detałem architektonicznym;
- 11. na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustala się strefę ochrony widokowej:
  - 1) widok na zabudowę z ulicy Narutowicza zakończoną wieżą Ratusza od skrzyżowania z ulicą Poniatowskiego,
  - 2) widok na zabudowę ulicy Słowiańskiej zakończoną wieżą Ratusza od skrzyżowania z ulicą Tama Kolejowa,
  - 3) panoramę śródmiejską z dominantą wież Ratusza i Kościoła p.w. Św. Mikołaja ze zbiegu ulic Zielona i Szkolna,
  - 4) widok na synagogę z ulicy Marcinkowskiego.

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

- 1. zasady kształtowania przestrzeni dróg publicznych (stanowiących przestrzenie publiczne) określono w §125;
- 2. w zakresie nawierzchni ulic, placów miejskich, ścieżek rowerowych, alejek oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych ustala się:
  - 1) nakaz kształtowania nawierzchni wg kompleksowych projektów dla poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni, wewnątrz urbanistycznych i otoczenia obiektów publicznych,
  - 2) nakaz stosowania nawierzchni ulic i placów z przewagą kamienia naturalnego, zwłaszcza w obrębie terenu zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Leszna,
  - 3) nakaz uporządkowania przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i modernizację elementów przestrzeni publicznych;
- 3. w celu podkreślenia ważniejszych przestrzeni publicznych oraz ich wzajemnych powiązań, w przyległych pierzejach należy koncentrować strefy lokalizacji usług centrotwórczych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4. w przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane nośniki reklamowe, zgodnie z zasadami, o których mowa w §6 ust. 21.

**§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 oraz obiektów 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 scalanie 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. 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. 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;
2. obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo, ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu nr 7/206 z dnia 28.08.2006 r. 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;
3. wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.

**§12.** Ustalenia dotyczące 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 łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów; nie zachodzi scalanie w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1. na rysunku planu oznaczono tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC), na pozostałych terenach zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
2. na obszarze objętym planem zakazuje się:
  - 1) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta,
  - 2) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta, z zastrzeżeniem §13 ust. 3,
  - 3) lokalizacji obiektów handlu hurtowego, za wyjątkiem inwestycji na terenach zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P);
3. dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, o których mowa w §13 ust. 2 pkt 2, na terenach zabudowy usługowej (U), terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC), terenach usług publicznych (Up), terenach zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P), terenach infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa (G), terenach obsługi komunikacji samochodowej z towarzyszącymi usługami (UKs/U);
4. ze względu na lokalizację na terenie objętym opracowaniem planu sieci magistrali wodociągowych Ø500 (ul. Krasieńskiego, Śniadeckich) oraz Ø400 (rejon ul. Słowackiego), ustala się dla nowo projektowanych inwestycji pas wolny od zabudowy i zadrzewienia wzdłuż sieci o szerokości ok. 10 m, po 5 m z każdej strony magistrali, licząc od skrajnej krawędzi przewodu;
5. w rejonie ulic: Jana Pawła II, Dąbrowskiego, Bohaterów Westerplatte, Królowej Jadwigi, Garnizonowy Węzeł Łączności Leszno, podległy Regionalnemu Węzłowi Łączności w Poznaniu, posiada i eksploatuje podziemne i naziemne kable telekomunikacyjne MON, w związku z tym nakazuje się zachowanie strefy ochronnej

min. 0,5 m od osi kabli doziemnych MON; wszelkie prace koncepcyjne i projektowe obejmujące strefę ochronną kabli należy uzgadniać z RWŁ Poznań lub 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 - drogi publiczne: główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe określone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDg, KDz, KDI i 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 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 w planie dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających oraz zachowanie odległości zabudowy min. 5,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej;
5. na terenach publicznych ciągów pieszych oraz placów publicznych dopuszcza się incydentalny ruch kołowy związany z obsługą obiektów usługowych oraz wjazdem samochodów dostawczych i uprzywilejowanych;
6. kierunki rozwoju dróg rowerowych określono na rysunku planu;
7. w zakresie liczby miejsc postojowych:
  - 1) w obrębie poszczególnych terenów dla nowych inwestycji realizowanych od podstaw na działkach dotychczas wolnych od zabudowy należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego budynku 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, obiektów obsługi komunikacji samochodowej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 7 pkt 1 lit. k,
    - d) dla obiektów usług publicznych i usług oświaty – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 7 pkt 1 lit. k,
    - e) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - f) dla obiektów produkcyjnych – min. 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
    - g) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - h) dla obiektów usług sakralnych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 7 pkt 1 lit. k,
    - i) dla budynku Ratusza na terenie jednostki 87Pm/U – min. 2 miejsca postojowe,

- j) dla terenu oznaczonego symbolem 9ZP – min. 5 miejsc postojowych dla obsługi dopuszczalnych obiektów towarzyszących,
  - k) powierzchnie użytkowe, o których mowa w §14 ust. 7 pkt 1 lit. c, d, h, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) w przypadku braku technicznych możliwości zapewnienia miejsc postojowych, dopuszcza się realizację nowych inwestycji, dla których miejsca postojowe zostaną zlokalizowane poza granicami działki, w szczególności w ramach wydzielonych parkingów publicznych, miejsc postojowych w pasach drogowych lub miejsc postojowych zlokalizowanych na innych terenach, na podstawie stosownych umów z dysponentem tych miejsc;
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych;
8. ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem, na warunkach określonych z zarządcą sieci;
9. dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, na warunkach określonych z zarządcą sieci;
10. należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i uzbrojenia technicznego;
11. 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;
12. obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach, w szczególności na zasadach określonych w Rozdziale 2;
13. istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (pasy drogowe);
14. kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci;
15. zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem;
16. 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;
17. 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 oraz produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej 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;
18. 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 opadowymi lub roztopowymi należy prowadzić zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”;
19. na terenie drogi oznaczonej symbolem 98KDd (ul. Towarowa – Tama Kolejowa) należy zapewnić rezerwę terenu pod realizację kolektora deszczowego Ø1200;
20. odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej lub 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;
21. 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;
22. 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;
23. 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;
24. ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
25. w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie kompensacyjne 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 rekreacyjno-wypoczynkowych granice pomników zagłady 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/P, 2U/P:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parking,
  - 2) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

#### **§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3Up:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu 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 – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parking,
  - 2) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu 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 – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parking,
  - 2) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;

4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynku usługowego – maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) budynku usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
  - 6) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 700,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,

- b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – maks. 14,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 14,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,

- b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe, plac zabaw, ciągi piesze,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 10% powierzchni działki gruntu,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m,
  - 5) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
  - 6) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo wg całościowego projektu, uwzględniając następujące zasady:
    - a) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia z koniecznością ich wymiany na nowe,
    - b) należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym ogólnodostępnym, np. amfiteatr z widownią, plac spotkań, miejsce wystaw plenerowych,
    - c) kształtowanie układu kompozycyjnego należy zharmonizować z zagospodarowaniem przyległego terenu 12U/ZP,
    - d) należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
    - e) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,

- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – maks. 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i 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 oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 14,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej,

- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość zabudowy – dla budynku objętego ochroną konserwatorską zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
- 6) geometria dachów – dla budynku objętego ochroną konserwatorską, zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 300,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 15,0 m,

- b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MW/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16Up/ZP:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych w zieleni urządzonej;
- 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 – obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 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 – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 18ZP, 20ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, plac zabaw, ciągi piesze,
  - 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu,
  - 4) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo wg całościowego projektu, uwzględniając następujące zasady:
    - a) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia z koniecznością ich wymiany na nowe,
    - b) należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
    - c) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19Up/ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych w zieleni urządzonej;

2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla nowo projektowanych budynków – maks. 15 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla nowo projektowanych budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 3) ustala się zakaz lokalizowania nowych budynków gospodarczych i garażowych,
  - 4) powierzchnia zabudowy:
    - a) maks. 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §35 ust. 3 pkt 4 lit b,
    - b) dla wydzielonych działek gruntu pod istniejącymi garażami – dopuszcza się zachowanie 100% powierzchni zabudowy,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) min. 40% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §35 ust. 3 pkt 5 lit. b,
    - b) dla wydzielonych działek gruntu pod istniejącymi garażami – dopuszcza się 0%,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – maks. 17,0 m,
    - b) budynku usługowego – maks. 10,0 m,
  - 7) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§36. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22MN/U, 23MN/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu,
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,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej – 40,0 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parking, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25Uo:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 20,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;

4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26MN:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§40. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27MW/U, 28MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 17,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29MN/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – maks. 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i 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 oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30Uo:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałych budynków – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałych budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałych budynków – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałych budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32Uo:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% 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 oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
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. 15% powierzchni działki budowlanej,

- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla wieży ciśnień – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
  - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 30,0 m,
- 4) geometria dachów:
  - a) dla wieży ciśnień – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
  - b) dla pozostałych budynków – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 35Up:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych;
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 – obiekty małej architektury, parking,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% 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 oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

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 infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne, ciągi piesze,
  - 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu,
  - 4) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo wg całościowego projektu, uwzględniając następujące zasady:
    - a) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia z koniecznością ich wymiany na nowe,
    - b) należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
    - c) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 37MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m;
  - 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38G:**

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) powierzchnia zabudowy – maks. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

- 3) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m,
- 4) geometria dachów – dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§51. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 39UC, 40UC:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parking, ciągi piesze,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków zespołu parowego młyna, objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §8 – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 40,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla budynków zespołu parowego młyna, objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §8 – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałej zabudowy – dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
  - 2) na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązują następujące ustalenia:
    - a) nową zabudowę należy kształtować z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne oraz detal,
    - b) zamierzenie inwestycyjne należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z §14, z zastrzeżeniem §51 ust 6;
6. przed oddaniem do użytku obiektów handlowych inwestor zobowiązany jest do opracowania szczegółowego planu obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz uzyskania stosownego uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg;
7. zasady obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§52. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 41MW/U, 42MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;

2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze,
  - 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 4) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego z częścią podziemną jedno- lub dwukondygnacyjną,
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) dla parkingu wielopoziomowego – maks. 7,0 m od poziomu terenu,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 20,0 m,
  - 8) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 43MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego z częścią podziemną jedno- lub dwukondygnacyjną,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
      - minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
    - c) dla parkingu wielopoziomowego – maks. 7,0 m od poziomu terenu,
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie,

- c) dla parkingu wielopoziomowego – dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 44Up:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, parking,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 10,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałej zabudowy – dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 45U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej – 25,0 m,
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parking,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałej zabudowy – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 50° lub dachy płaskie;

4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 46MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu 30° - 50° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 48Uo:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;

2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej – 30,0 m,
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty – obiekty usług publicznych, parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§59. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 49ZP, 50ZP, 51ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
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) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§60. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 52MW/U, 56MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 17,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,

- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§61. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 53MN/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 3) nowo projektowaną zabudowę należy zharmonizować z formami wartościowych obiektów istniejących w sąsiedztwie pod względem proporcji i wymiarów brył, pochylenia i układu połaci dachowych oraz zastosowanych materiałów,
  - 4) przy rozbudowie i nadbudowie należy nawiązać do gabarytów oraz form architektonicznych istniejącego budynku,
  - 5) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
    - c) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §61 ust. 3, pkt 8 lit. a o 2,0 m dla 30% powierzchni zabudowy, o której mowa w §61 ust. 3, pkt 6 w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna),
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
    - c) dla dominanty architektonicznej dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowej;

4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 800,0 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalnej szerokości działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 20,0 m,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 15,0 m;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 3) nowo projektowaną zabudowę należy zharmonizować z formami wartościowych obiektów istniejących w sąsiedztwie pod względem proporcji i wymiarów brył, pochylenia i układu połaci dachowych oraz zastosowanych materiałów,
  - 4) przy rozbudowie i nadbudowie należy nawiązać do gabarytów oraz form architektonicznych istniejącego budynku,
  - 5) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 6) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
    - c) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §62 ust. 3, pkt 8 lit. a o 2,0 m dla 30% powierzchni zabudowy, o której mowa w §62 ust. 3, pkt 6 w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna),
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
    - c) dla dominanty architektonicznej dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowej;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 55Uk:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług sakralnych;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
  - 6) geometria dachów – zachowuje się geometrię istniejącego dachu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 57MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 58ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
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 infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne, obiekty małej architektury, plac zabaw, ciągi piesze,
- 3) zachowuje się istniejące pomniki z dopuszczeniem przebudowy, zmiany ich formy lub przeniesienia w obrębie jednostki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu,
- 5) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo wg całościowego projektu, uwzględniając następujące zasady:
  - a) całość drzewostanu stanowi grupowy pomnik przyrody chroniony przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody,
  - b) należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym ogólnodostępnym, np. plac spotkań, miejsce wystaw plenerowych,
  - c) należy zachować istniejące zbiorniki wodne z możliwością ich przebudowy,
  - d) kształtowanie układu kompozycyjnego należy zharmonizować z istniejącym otoczeniem, uwzględniając i podkreślając poszczególne istotne elementy przyległego układu urbanistycznego,
  - e) należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
  - f) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia;
4. ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla grupowego pomnika przyrody (drzewa na placu Tadeusza Kościuszki) objętego ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 7;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§66. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 59ZP, 60ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
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) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 3) zachowuje się istniejące pomniki z dopuszczeniem przebudowy, zmiany ich formy lub przeniesienia w obrębie jednostki,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki gruntu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§67. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 61MW/U, 62MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
      - minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 63MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną liczbę kondygnacji: do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy płaskie,

- b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 64Up/ZP:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych w zieleni urządzonej;
- 2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, garaże, parking,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla budynku garażowego – maks. 6,0 m,
    - c) dla pozostałej zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałej zabudowy – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 50° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 65Uo:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
- 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 – parking, 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:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 12,0 m,

- 5) geometria dachów:
  - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
  - b) dla pozostałej zabudowy – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 66ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
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 – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki gruntu,
  - 4) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo wg całościowego projektu, uwzględniając następujące zasady:
    - a) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia z koniecznością ich wymiany na nowe,
    - b) należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym ogólnodostępnym, np. plac spotkań, miejsce wystaw plenerowych,
    - c) należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
    - d) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia,
    - e) dopuszcza się lokalizację parkingu na terenie działki o nr ewid. 2/10 pod warunkiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w §71 ust. 3 pkt. 3, dla całego terenu 66ZP;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 67U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parking, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,

- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
- 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 68ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
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 infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 69MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną liczbę kondygnacji – do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 70U:**

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 – obiekty małej architektury, parking, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałej zabudowy – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§76. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 71UC, 73UC:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parking, ciągi piesze,
  - 2) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnego parkingu wielopoziomowego,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m,
  - 6) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §76 ust. 3, pkt 5 o 2,0 m dla 30% powierzchni zabudowy, o której mowa w §76 ust. 3, pkt 3 w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna),
  - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
  - 2) na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- a) nową zabudowę należy kształtować z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne oraz detal,
- b) zamierzenie inwestycyjne należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z §14, z zastrzeżeniem §76 ust 6;
- 6. przed oddaniem do użytku obiektów handlowych inwestor zobowiązany jest do opracowania szczegółowego planu obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz uzyskania stosownego uzgodnienia z właściwym zarządcą dróg;
- 7. zasady obsługi infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 72MW/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze,
  - 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks.70% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 74MW/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks.100% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§79.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **75MW/U, 78MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
      - minimum dwie kondygnacje, jednak nie mniej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§80.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **76Uo, 77Uo**:

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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§81. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 79MW/U, 81MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>,
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
      - minimum dwie kondygnacje, jednak nie mniej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 80Up:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych;
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 – obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,

- b) dla pozostałej zabudowy – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 50° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§83. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 82MW/U, 83MW/U, 84MW/U, 85MW/U, 86MW/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
      - minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
- 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 87Pm/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny placów miejskich z towarzyszącymi usługami;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) teren placu miejskiego należy zaplanować jako ogólnie dostępną przestrzeń reprezentacyjną o spójnym, jednolitym charakterze; należy wydzielić powierzchnie utwardzone, zaprojektować zieleń towarzyszącą oraz szczegółowo opracować układ

- i rysunek posadzki, oświetlenia i elementy małej architektury (takie jak: ławki, kosze na śmieci, donice i pojemniki na kwiaty) wraz z ich rozmieszczeniem,
- 2) zakazuje się stosowania nawierzchni asfaltowych i bitumicznych oraz wylewek betonowych,
  - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz tymczasowe, sezonowe obiekty kubaturowe związane z funkcjonowaniem przyległej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem §84 ust.3 pkt 4,
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w §84 ust.3 pkt 3 poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - 5) powierzchnia zabudowy – maks. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 7) wysokość zabudowy – dla budynku ratusza zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
  - 8) geometria dachów – dla budynku ratusza zachowuje się geometrię istniejącego dachu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
  5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§85. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 88MW/U, 89MW/U, 90MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
      - minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;

5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§86. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 91MW/U, 92MW/U, 93MW/U, 94MW/U, 97MW/U, 98MW/U, 99MW/U, 100MW/U, 101MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do trzech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
      - minimum dwie kondygnacje, jednak nie mniej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
  - 2) dla budynków zlokalizowanych w granicy historycznego układu przestrzennego dzielnicy żydowskiej, o której mowa w §8 ust. 6 i którą oznaczono na rysunku planu, dla jednostek 94MW/U, 98MW/U, 99MW/U i 100MW/U oraz dla zabudowy obrzeżnej przylegającej do granicy oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
    - a) nową zabudowę oraz przebudowę należy projektować z uwzględnieniem historycznej struktury i linii zabudowy tej części miasta,
    - b) gabaryty, skalę, dobór materiałów, podziały i wystrój elewacji zabudowy należy kształtować w oparciu o wzorce XVIII-wiecznej niskiej zabudowy szczytowej, z wysokimi, dwuspadowymi dachami o kącie nachylenia większym niż 45°, krytymi dachówką w kolorze ceglastoczerwonym;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§87. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 95Up:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
  - 5) geometria dachów – zachowuje się geometrię istniejącego dachu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§88. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 96Pm:**

1. przeznaczenie terenu – tereny placów miejskich;
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) teren placu miejskiego należy zaplanować jako ogólnie dostępną przestrzeń reprezentacyjną o spójnym, jednolitym charakterze; należy wydzielić powierzchnie utwardzone, zaprojektować zieleń towarzyszącą oraz szczegółowo opracować układ i rysunek posadzki, oświetlenia i elementy małej architektury (takie jak: ławki, kosze na śmieci, donice i pojemniki na kwiaty) wraz z ich rozmieszczeniem,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz ciągi piesze,
  - 3) zakazuje się stosowania nawierzchni asfaltowych i bitumicznych oraz wylewek betonowych,
  - 4) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0% powierzchni działki budowlanej;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§89. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 102ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
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) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu;

4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§90. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 103Uo:**

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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, plac zabaw, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałych budynków – maks. 10,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałych budynków – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§91. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 104MW/U, 105MW/U, 106MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
      - minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,

- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§92. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 107MW/U, 108MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garaże,
  - 3) dopuszcza się budowę parkingu podziemnego pod całym terenem,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
    - do pięciu kondygnacji, jednak nie wyżej niż 19,0 m,
    - minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
- 7) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§93. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 109UKs/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny obsługi komunikacji samochodowej z towarzyszącymi usługami;

2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§94. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 110U, 111U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parking,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§95. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 112MW/U, 113MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,

- minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
- b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
- 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§96. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 114MW/U, 115MW/U, 117MW/U, 120MW/U, 121MW/U, 122MW/U, 124MW/U, 125MW/U, 127MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
      - minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§97. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 116Uo:**

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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałej zabudowy – dachy dwuspadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§98. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 118Up:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałych budynków – dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§99. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 119ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

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) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, parkingi zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu,
  - 4) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić kompleksowo wg całościowego projektu, uwzględniając następujące zasady:
    - a) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia z koniecznością ich wymiany na nowe,
    - b) należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca o charakterze publicznym ogólnodostępnym, np. plac spotkań, miejsce wystaw plenerowych,
    - c) należy zachować istniejący historyczny podział kompozycyjny na trzy strefy z uwzględnieniem zróżnicowanego charakteru poszczególnych stref,
    - d) kształtowanie układu kompozycyjnego należy zharmonizować z istniejącym otoczeniem, uwzględniając i podkreślając poszczególne istotne elementy przyległego układu urbanistycznego,
    - e) należy uwzględnić czynnik pór roku, wzrostu poszczególnych roślin a także oddziaływania na zdrowie człowieka (gatunki niealergizujące),
    - f) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i gatunków ozdobnych o różnych porach kwitnienia,
  - 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych – dojazdowych 49KDd i 51KDd;
4. ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla pomnika przyrody (dąb szypułkowy na Placu dr. Metziga) objętego ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 7;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§100. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 123Uo:**

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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,

- b) dla pozostałej zabudowy – maks. 15,0 m,
- 5) geometria dachów:
  - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
  - b) dla pozostałej zabudowy – dachy dwuspadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§101. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 126Uk:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny usług sakralnych;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
  - 5) geometria dachów – zachowuje się geometrię istniejącego dachu;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§102. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 128MW/U, 129MW/U, 130MW/U, 131MW/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
      - minimum trzy kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,

- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;

**§103.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **132MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 12,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§104.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **133Uk**:

1. przeznaczenie terenu – tereny usług sakralnych;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty obsługi świątyni, w tym budynek mieszkalno-usługowy (dom parafialny), obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) obiekty towarzyszące oraz wszelkie elementy małej architektury w tym nawierzchnie, muszą być dostosowane architektonicznie (w tym ich geometria i pokrycie dachu) do zabudowy wynikającej z przeznaczenia terenu,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) świątyni – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
  - b) obiektów obsługi świątyni, w tym budynku mieszkalno-usługowego (domu parafialnego) – maks. 12,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) świątyni – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
  - b) obiektów obsługi świątyni, w tym budynku mieszkalno-usługowego (domu parafialnego) – dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dach jednospadowy o nachyleniu do 30°;
4. ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla pomnika przyrody (trzy lipy drobnolistne przy kościele Świętego Jana) objętego ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 7;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§105. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 134MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
      - do czterech kondygnacji, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
      - minimum dwie kondygnacje, jednak nie mniej niż 9,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;

5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§106.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **135U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. ustala się ograniczenie zabudowy, o której mowa w §106 ust 1, do następujących branż: handel detaliczny, gastronomia i biura;
3. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 250,0 m<sup>2</sup>;
4. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 95% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy płaskie;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§107.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **136MW/U**, **138MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 12,0 m,
    - b) dla budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;

5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§108.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **137MW**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy: maks. 14,0 m,
  - 5) geometria dachów: budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dachy płaskie,
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§109.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **140ZP**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
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 infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, parking,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki gruntu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§110.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **141MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy płaskie,

- b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§111. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 142Up:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych;
- 2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m<sup>2</sup>;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parking,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałych budynków: maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§112. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 143MW/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – maks. 14,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy płaskie,

- b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§113. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 144Uo:**

- 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 – parking, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – maks. 12,0 m,
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałej zabudowy – dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu do 30°- 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§114. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 145MW:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy: maks.12,0 m,
  - 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§115. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 146ZP:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

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 infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni działki gruntu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§116. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 147Up/ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych w zieleni urządzonej;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy: dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
  - 6) geometria dachów: dla istniejącego budynku objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§117. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 148MW/U, 149MW/U, 150MW/U, 151MW/U, 152MW/U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 135,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – do 4 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,

- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§118. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 153ZP:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
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) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, droga rowerowa,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§119. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 154Uk:**

1. przeznaczenie terenu – tereny usług sakralnych;
2. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty obsługi świątyni, w tym budynek mieszkalno-usługowy (dom parafialny), obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) obiekty towarzyszące oraz wszelkie elementy małej architektury, w tym nawierzchnie, muszą być dostosowane architektonicznie (w tym ich geometria i pokrycie dachu) do zabudowy wynikającej z przeznaczenia terenu,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) świątyni – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
  - b) obiektów obsługi świątyni, w tym budynku mieszkalno-usługowego (domu parafialnego) – maks. 12,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) świątyni – zachowuje się geometrię istniejącego dachu;

- b) obiektów obsługi świątyni, w tym budynku mieszkalno-usługowy (domu parafialnego) – dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§120. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 155Uo:**

- 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. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się istniejące parametry wysokościowe,
    - b) dla pozostałych budynków – maks. 15,0 m;
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla istniejącego budynku szkoły objętego ochroną konserwatorską – zachowuje się geometrię istniejącego dachu,
    - b) dla pozostałych budynków – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie;
- 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§121. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 156MW/U, 157MW/U:**

- 1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m<sup>2</sup>;
- 3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 85% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – do 4 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
    - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,

- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§122.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **158Pm/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny placów miejskich z towarzyszącymi usługami;
2. ustala się ograniczenie zabudowy usługowej, o której mowa w §122 ust. 1 do następujących branż: handel detaliczny, gastronomia;
3. zasady podziału nieruchomości – zakazuje się wtórnego podziału terenu;
4. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) teren placu publicznego należy zaplanować jako ogólnie dostępną przestrzeń reprezentacyjną o spójnym, jednolitym charakterze; należy wydzielić powierzchnie utwardzone, zaprojektować zieleń towarzyszącą oraz szczegółowo opracować układ i rysunek posadzki, oświetlenia i elementy małej architektury (takie jak: ławki, kosze na śmieci, donice i pojemniki na kwiaty) wraz z ich rozmieszczeniem,
  - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz tymczasowe, sezonowe obiekty kubaturowe,
  - 3) dopuszcza się budowę parkingu podziemnego pod całym terenem,
  - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m,
  - 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - 8) zakazuje się stosowania nawierzchni asfaltowych i bitumicznych oraz wylewek betonowych;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§123.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **159MW/U**:

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
2. zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,

- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- 3) powierzchnia zabudowy:
  - a) maks. 70 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §123 ust. 3 pkt 3 lit. b,
  - b) dla wydzielonych działek:
    - gruntu pod istniejącymi garażami – dopuszcza się zachowanie 100%,
    - gruntu o nr ewidencyjnych 129/4, 129/5, 129/6 i 129/28 – dopuszcza się 100%,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) min. 15% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §123 ust. 3 pkt 4 lit. b,
  - b) dla wydzielonych działek:
    - gruntu pod istniejącymi garażami – dopuszcza się zachowanie 0%,
    - gruntu o nr ewidencyjnych 129/4, 129/5, 129/6 i 129/28 – dopuszcza się 0%,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego ustala się maksymalną oraz minimalną liczbę kondygnacji:
    - do 4 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
    - minimum 3 kondygnacje, jednak nie mniej niż 10,0 m,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – maks. 6,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego – dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - b) budynku gospodarczego i garażowego – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
4. ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§124. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 160U:**

1. przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>;
3. warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parking,
  - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy

płaskie;

4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla budynków oraz obszarów objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §8;
5. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§125.** Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDI, 2KDz, 3KDd, 4KDz, 5KDd, 6KDd, 7KDd, 8KDI, 9KDw, 10KDd, 11KDd, 12KDx, 13KDg, 14KDI, 15KDd, 16KDd, 17KDx, 18KDd, 19KDx, 20KDx, 21KDx, 22KDI, 23KDx, 24KDx, 25KDd, 26KDd, 27KDw, 28KDx, 29KDx, 30KDw, 31KDd, 32KDd, 33KDd, 34KDx, 35KDd, 36KDd, 37KDd, 38KDx, 39KDx, 40KDx, 41KDx, 42KDd, 43KDd, 44KDx, 45KDd, 46KDx, 47KDx, 48KDx, 49KDd, 50KDx, 51KDd, 52KDd, 53KDd, 54KDx, 55KDx, 56KDx, 57KDd, 58KDd, 59KDd, 60KDd, 61KDd, 62KDd, 63KDd, 64KDd, 65KDd, 66KDd, 67KDx, 68KDx, 69KDx, 70KDd, 71KDd, 72KDd, 73KDI, 74KDI, 75KDw, 76KDd, 77KDI, 78KDd, 79KDz, 80KDI, 81KDd, 82KDx, 83KDd, 84KDx, 85KDx, 86KDI, 87KDw, 88KDw, 89KDd, 90KDd, 91KDd, 92KDd, 93KDd, 94KDd, 95KDd, 96KDd, 97KDg, 98KDd:**

1. przeznaczenie terenu:

- 1) 1KDI - droga publiczna-lokalna,
- 2) 2KDz - droga publiczna-zbiorcza,
- 3) 3KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 4) 4KDz - droga publiczna-zbiorcza,
- 5) 5KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 6) 6KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 7) 7KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 8) 8KDI - droga publiczna-lokalna,
- 9) 9KDw - droga wewnętrzna,
- 10) 10KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 11) 11KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 12) 12KDx - publiczny ciąg pieszy
- 13) 13KDg - droga publiczna-główna,
- 14) 14KDI - droga publiczna-lokalna,
- 15) 15KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 16) 16KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 17) 17KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 18) 18KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 19) 19KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 20) 20KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 21) 21KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 22) 22KDI - droga publiczna-lokalna,
- 23) 23KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 24) 24KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 25) 25KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 26) 26KDd - droga publiczna-dojazdowa,
- 27) 27KDw - droga wewnętrzna,
- 28) 28KDx - publiczny ciąg pieszy,
- 29) 29KDx - publiczny ciąg pieszy,

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| 30) 30KDw | - droga wewnętrzna,          |
| 31) 31KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 32) 32KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 33) 33KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 34) 34KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 35) 35KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 36) 36KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 37) 37KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 38) 38KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 39) 39KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 40) 40KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 41) 41KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 42) 42KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 43) 43KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 44) 44KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 45) 45KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 46) 46KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 47) 47KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 48) 48KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 49) 49KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 50) 50KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 51) 51KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 52) 52KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 53) 53KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 54) 54KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 55) 55KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 56) 56KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 57) 57KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 58) 58KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 59) 59KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 60) 60KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 61) 61KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 62) 62KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 63) 63KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 64) 64KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 65) 65KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 66) 66KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 67) 67KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 68) 68KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 69) 69KDx | - publiczny ciąg pieszy,     |
| 70) 70KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 71) 71KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 72) 72KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |
| 73) 73KDI | - droga publiczna-lokalna,   |
| 74) 74KDI | - droga publiczna-lokalna,   |
| 75) 75KDw | - droga wewnętrzna,          |
| 76) 76KDd | - droga publiczna-dojazdowa, |

- 77) 77KDI - droga publiczna-lokalna,
  - 78) 78KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 79) 79KDz - droga publiczna-zbiorcza,
  - 80) 80KDI - droga publiczna-lokalna,
  - 81) 81KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 82) 82KDx - publiczny ciąg pieszy,
  - 83) 83KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 84) 84KDx - publiczny ciąg pieszy,
  - 85) 85KDx - publiczny ciąg pieszy,
  - 86) 86KDI - droga publiczna-lokalna,
  - 87) 87KDw - droga wewnętrzna,
  - 88) 88KDw - droga wewnętrzna,
  - 89) 89KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 90) 90KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 91) 91KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 92) 92KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 93) 93KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 94) 94KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 95) 95KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 96) 96KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - 97) 97KDg - droga publiczna-główna,
  - 98) 98KDd - droga publiczna-dojazdowa;
2. zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane 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 §125 ust. 3 pkt 1, zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych,
    - 3) szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 4) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - 5) dopuszcza się zachowanie istniejących historycznych szerokości dróg publicznych-dojazdowych KDd w obrębie zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Leszna,
    - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasach dróg publicznych po uzgodnieniu warunków technicznych z właściwym zarządcą drogi,
    - 7) w obrębie jednostek 28KDx, 29KDx, 82KDx oraz 84KDx dopuszcza się budowę nadwieszanych i podziemnych części budynków stanowiących kontynuację obiektów zlokalizowanych na terenach sąsiednich, na poniższych warunkach:
      - a) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych i nadziemnych o przeznaczeniu:
        - dla jednostki 28KDx, jak dla jednostek 71UC i 73UC,
        - dla jednostki 29KDx, jak dla jednostki 73UC,
        - dla jednostki 84KDx, jak dla jednostek 39UC i 40UC,
        - dla jednostki 82KDx, jak dla jednostek 41MW/U i 42MW/U,

- b) wysokość nadwieszonych części budynków nie może być wyższa niż odpowiednia wysokość przyległej zabudowy, tj.:
  - dla jednostki 28KDx, jak dla jednostek 71UC i 73UC,
  - dla jednostki 29KDx, jak dla jednostki 135U,
  - dla jednostki 82KDx, jak dla jednostek 41MW/U i 42MW/U,
  - dla jednostki 84KDx, jak dla jednostek 39UC i 40UC,
- c) wysokości powstałych przejść, prześwitów i przejazdów bramnych określają przepisy odrębne,
- 8) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

**§126.** Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenu zamkniętego oznaczonego symbolem **139Tz**.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

**§127.** Tracą moc ustalenia:

1. Uchwały Nr XLVII/363/98 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31.03.1998r. w sprawie ustalenia zmiany części planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Z. Krasińskiego i Nowego Rynku w Lesznie,
2. Uchwały Nr XIV/163/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 września 1999r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, obejmującej teren ul. Świętokrzyskiej, od ul. Chrobrego do ulicy Leszczyńskich w Lesznie,
3. Uchwały Nr XX/229/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna, w rejonie ulic: Przemysłowej, Skarbowej i Al. Krasińskiego w Lesznie,
4. Uchwały Nr XLIII/323/97 Rady Miejskiej Leszna z dnia 18 grudnia 1997r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993r.,
5. Uchwały Nr XV/182/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 4 listopada 1999r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w kwartale ulic Niepodległości, Dąbrowskiego, Krótkiej i Królowej Jadwigi w Lesznie.
6. Uchwały Nr XLIV/474/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszna z dnia 7 września 1993r., dotyczącej terenu przy ul. Mickiewicza i Niepodległości,
7. Uchwały Nr XXII/225/2004 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Mickiewicza w Lesznie.

- §128.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
- §129.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.
- §130.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna**

*Tadeusz Pawlaczyk*

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna część A, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XL/491/2010 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna oraz uchwałą zmieniającą nr X/141/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 1 września 2011 r. w sprawie zmiany uchwały nr XL/491/2010 Rady miejskiej Leszna z dnia 25 marca 2010 r..

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 wpłynęły następujące wnioski:

- w dniu 30.04.2010 r. wpłynął wniosek Leszczyńskiego Stowarzyszenia Handlowców Starówka, mieszkańców śródmieścia i Stowarzyszenia Obrony Leszczyńskiej Starówki w sprawie sprzeciwu wobec dopuszczeniu lokalizacji na terenie objętym planem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu rozstrzygnięto o jego nieuwzględnianiu,
- w dniu 28.04.2010 r. wpłynął wniosek osoby prywatnej o umożliwienie budowy obiektu handlowego o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony,
- w dniu 28.04.2010 r. wpłynął wniosek osoby prywatnej o umożliwienie budowy parkingów oraz budynków usług, handlu i rozrywki. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony,
- w dniu 02.06.2011 r. wpłynął wniosek osoby prywatnej o przeznaczenie terenu działki o nr 30 ewidencyjnym pod funkcję usługową, mieszkaniową o wysokości nie niższej niż 4 kondygnacje. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony,
- w dniu 07.06.2011 r. wpłynął wniosek osoby prywatnej o przeznaczenie teren działki o nr ewid. 1/36 pod funkcję usługową. Wniosek został przekazany do analizy na etapie sporządzania projektu i w trakcie opracowywania planu został w całości uwzględniony.

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.

Dnia 1 września 2011 r. Rada Miejska Leszna uchwałą nr X/141/2011 dokonała zmiany uchwały nr XL/491/2010 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna. Zmiana dotyczyła podziału terenu na obszary A i B, których uchwalenie nastąpi oddzielnie. Projekt planu poddano ponownemu opiniowaniu i uzgodnieniu; wniesione uwagi zostały w całości uwzględnione.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego w dniu 17 listopada 2011 r. przeprowadzono publiczną debatę. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada 2011 r. do 6 grudnia 2011 r. z terminem składania uwag do 29 grudnia 2011 r., wpłynęło trzynaście uwag złożonych zarówno przez osoby prywatne jak i instytucje publiczne. Prezydent Miasta Leszna rozpatrzył uwagi informując o sposobie ich załatwienia zainteresowane strony. Szczegółowa lista wniesionych uwag, obejmująca także uwagi nieuwzględnione przez Radę Miejską Leszna, stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygania uwag rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych i komunikacyjnych. Przedmiotowy plan definiuje tereny przewidziane pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi (MN/U), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi (MW/U), zabudowę usługową (U), zabudowę usługową z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC), usługi oświaty (Uo), usługi publiczne (Up), usługi sakralne (Uk), zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny (U/P), zabudowę usługową w zieleni urządzonej (U/ZP), usługi publiczne w zieleni urządzonej (Up/ZP), zieleni urządzonej (ZP), infrastrukturę techniczną miasta w zakresie gazownictwa (G), place miejskie z towarzyszącymi usługami (Pm/U), place miejskie (Pm), obsługę komunikacji samochodowej z towarzyszącymi usługami (UKs/U) oraz pod komunikację (KDg, KDz, KDI, KDd, KDw, KDx). Projektowane zagospodarowanie terenu stanowi uzupełnienie i funkcjonalną kontynuację istniejącej zabudowy tej części miasta Leszna. Ustalony przez plan układ komunikacyjny zapewnia właściwe i płynne powiązanie terenu objętego

opracowaniem planu z istniejącą infrastrukturą drogową miasta. Ponadto rozwiązania przyjęte w planie 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 miasta Leszn.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna**

*Tadeusz Pawlaczyk*