

**UCHWAŁA NR XIX/310/2012  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA  
z dnia 21 czerwca 2012 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami ) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/210/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 09 marca 2000 roku ze zmianami (uchwały Rady Miejskiej Leszna Nr XXXVIII/476/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r. Nr XIX/215/2008 z dnia 21 lutego 2008 r., Nr XXXVII/447/2009 z dnia 26 listopada 2009r., Nr XXXVIII/462/2009 z dnia 30 grudnia 2009r., Nr XXXVIII/463/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r., Nr VI/80/2011 z dnia 31 marca 2011r.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XXXVI/433/2009 z dnia 29 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie, Rada Miejska Leszna uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1  
Ustalenia ogólne  
§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie.

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

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar w centralnej części miasta Leszna, położony pomiędzy Aleją Jana Pawła II i ulicami Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:
  - 1) tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolem U/MN/MW;
  - 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
  - 3) tereny zabudowy usługowej- usługi publiczne, oznaczone symbolem Up;
  - 4) tereny obsługi komunikacji samochodowej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem KS/U;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem MN/U;
  - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
  - 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
  - 8) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
  - 9) tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczone symbolem G;
  - 10) tereny dróg publicznych - drogi główne, oznaczone symbolem KDZ;
  - 11) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
  - 12) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
  - 13) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
  - 14) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;
  - 15) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
  - 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - 7) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
  - 8) granica obszaru objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna;
  - 9) strefa ochrony kolektora kanalizacji ogólnospławnej;
  - 10) strefa ochrony magistrali wodociągowej;
  - 11) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia „Zaborowo”;
  - 12) miejsca obowiązkowej realizacji zabudowy na całej szerokości działki budowlanej;
  - 13) szpaler drzew;
  - 14) akcent architektoniczny do wprowadzenia;
  - 15) przejście w poziomie przyziemia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

#### § 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach szczególnych i odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana budynku o funkcji podstawowej. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykusy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykusy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych;
- 7) „powierzchni użytkowej budynku” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi;
- 8) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów,
- 9) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki budowlanej graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest główny wjazd na działkę budowlaną;
- 10) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 11) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 12) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o mieszkaniowej funkcji podstawowej;
- 13) „drodze wewnętrznej” – należy przez to rozumieć drogi niezaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności dojazdy do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 14) „wysokości budynku” – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 15) „wielkoformatowych nośnikach reklamowych” - należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty budowlane przeznaczone do eksponowania reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3m<sup>2</sup>;
- 16) „akcent architektoniczny” – należy przez to rozumieć wyróżniający, skupiający uwagę obserwatorów element budynku w postaci przewyższenia, wieżyczki, sygnaturki, lub innego elementu podkreślającego ważność określonej części lub całego budynku w danej przestrzeni;
- 17) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych.

#### § 5.

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 4) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
- 5) w wyznaczonych na rysunku planu miejscach należy zachować istniejące lub wprowadzić szpalery drzew;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w rozdziale 2 z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy oraz z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu;
- 7) w przypadku, gdy w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w rozdziale 2 dotyczą poszczególnych działek budowlanych oraz obiektów z nimi związanych.

#### § 6.

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

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

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami 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;
- 2) tereny jednostek MW stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny jednostek ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek U/MN/MW i MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenach jednostek KS/U, U i Up, obiektów i terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w tych obiektach i na tych terenach;
- 6) w przypadku stwierdzenia możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji lub ponadnormatywnego oddziaływania hałasu należy wprowadzić rozwiązania techniczne, technologiczne lub organizacyjne służące ograniczeniu niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji lub hałasu do powietrza.

## § 7

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar objęty planem;
2. Przedmiotem ochrony w strefie „W” ochrony archeologicznej są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zbytki archeologiczne;
3. Działalność inwestycyjna na terenie strefy „W” ochrony konserwatorskiej możliwa jest po uzyskaniu pozwolenia (w formie decyzji administracyjnej) wojewódzkiego konserwatora zabytków, który określi warunki konserwatorskie dopuszczające do realizacji inwestycji;
4. W odniesieniu do obszaru objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków założenia urbanistycznego miasta Leszna (nr rej.: 975/A decyzja z dnia 20 sierpnia 1985r.) obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) ochroną obejmuje się:
    - a) układ przestrzenny, współtworzony przez sieć dróg, place, bloki zabudowy oraz działki wypełniające bloki;
    - b) historyczną zabudowę – w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz rodzaju materiału budowlanego,
    - c) kształtowanie nowej zabudowy - w zakresie jej odpowiedniego wkomponowania w historyczną zabudowę,
    - d) zieleni wkomponowaną,
    - e) małą architekturę;
  - 2) pozwolenia konserwatora zabytków wymagają:
    - a) wszelkie zmiany dotyczące podziału nieruchomości,
    - b) prace mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektów,
    - c) działania związane z kształtowaniem przestrzeni: lokalizacje, rozbiórki, drogi, mała architektura, zieleni komponowana,
    - d) działania plastyczne: kolorystyka, oświetlenie, elementy informacji wizualnej,
  - 3) należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy;
  - 4) rozbiórki ujętych w ewidencji zabytków obiektów dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np. po potwierdzeniu ich złego stanu technicznego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i wymaganą praktykę w pracy przy obiektach zabytkowych lub wykazaniu utraty przez nie wartości zabytkowych;
  - 5) usunięcie budynku ujętego w ewidencji zabytków musi zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji historyczno - architektonicznej i budowlanej na odtworzenie obiektu w podobnej bryle;
  - 6) zakazuje się montażu reklam wielokoformatowych, wyświetlaczy LED oraz reklam-tablic i paneli podświetlanych o wymiarach większych niż 50cm x 70cm, a także semaforów większych niż 60cm x 60cm;
  - 7) elementy usytuowane prostopadłe względem lica elewacji należy ująć w kutą ramę, bądź elementy stylizowanej metaloplastyki;
  - 8) należy stosować stonowaną szatę graficzną i kolorystkę reklam.
5. W odniesieniu do wskazanych na rysunku planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków tj. dom przy ul. Korcza 5, z 1 ćw. XX, (nr rej.: 1603/A z 15.04.1996), dom przy ul. Korcza 6, z 1902, (nr rej.: 1604/A z 17.04.1996), dom z oficyną przy ul. Sienkiewicza 8, z pocz. XX, (nr rej.: 1010/A z 16.03.1987) willa wraz z ogrodem przy ul. 17 Stycznia 1 z 1880r., (nr rej.: 248/Wlkp/A z 26.09.2005) oraz willa wraz z ogrodem ul. przy 17 Stycznia 11 z 1901r., (nr rej.: 641/Wlkp/A z 21.02.2008) obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) w obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji;
  - 2) prace remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewitalizacyjnych,
  - 3) obiektom wpisanim do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, obowiązuje zakaz lokalizacji w ich otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.
6. W odniesieniu do wskazanych na rysunku planu obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy, podziału, wyglądu, profilu i detalu stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 2) rozbiórki obiektów ujętych w ewidencji zabytków dopuszczalne jedynie w przypadkach potwierdzenia ich złego stanu technicznego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i wymaganą praktykę w pracy przy obiektach zabytkowych.

## § 8.

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) od strony dróg publicznych zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;
- 2) tereny ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPI, KP stanowią przestrzenie publiczne;
- 3) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla terenów stanowiących przestrzenie publiczne, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;

- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych, zieleni, infrastruktury technicznej i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na granicy linii rozgraniczających z posesjami;
- d) zakazuje się stosowania wielkoformatowych nośników reklamowych;
- e) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

#### **§ 9.**

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

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 307 „Sandr Leszno”, gromadzącego wody powierzchniowe w czwartorzędowych utworach porowych, gdzie:
  - a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego GZWP;
  - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla ujęcia „Zaborowo”, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 10.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalne wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na:
  - a) 600m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w ramach jednostek oznaczonych symbolami MN/U;
  - b) 800m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w ramach jednostek oznaczonych symbolami U, MW i U/MN/MW;
  - c) 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej i parkingów, w ramach jednostek oznaczonych symbolami KS/U;
  - d) 5000m<sup>2</sup> dla zabudowy usług publicznych, w ramach jednostek oznaczonych symbolami Up;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w punkcie 1) na komunikację wewnętrzną, infrastrukturę techniczną oraz na poszerzenie istniejących działek;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami ZP, E, G zakazuje się wtórnych podziałów;
- 4) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na:
  - a) 16m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w ramach jednostek oznaczonych symbolami MN/U;
  - b) 8m dla zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w ramach jednostek oznaczonych symbolami U, MW i U/MN/MW;
  - c) 40m dla zabudowy usługowej i parkingów, w ramach jednostek oznaczonych symbolami KS/U;
  - d) 50m dla zabudowy usług publicznych, w ramach jednostek oznaczonych symbolami Up;
- 5) podziały działek budowlanych dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

#### **§ 11.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) do czasu przebudowy napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia należy uwzględnić ograniczenia obowiązujące w wyznaczonych przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi strefach kontrolowanych wzdłuż przewodów;
- 2) wyznacza się strefę ochrony magistrali wodociągowej  $\varnothing 500$  obejmującą pas terenu o szerokości 10,50m (po 5 metrów po obu stronach magistrali, licząc od skrajnej krawędzi przewodu), gdzie zakazuje się realizacji zabudowy oraz zadrzewień;
- 3) wyznacza się strefę ochrony kolektora kanalizacji ogólnospławnej  $\varnothing 1800$  obejmującą pas terenu o szerokości 11,80m (po 5 metrów po obu stronach magistrali, licząc od obrysu kanału), gdzie zakazuje się realizacji zabudowy oraz zadrzewień.

#### **§ 12.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) w przypadku zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu i 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;
  - b) w przypadku lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe (w tym garaż) na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu i 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;

- c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe (w tym garaż) na każdy budynek mieszkalny;
- d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe (w tym garaż) na 1 lokal mieszkalny;
- 5) w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy, przy braku możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w granicach nieruchomości, dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na terenach innych nieruchomości w uzgodnieniu z jej zarządcą;
- 6) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

### § 13.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne dla celów technologicznych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej podczyścić we własnych urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z opracowywanym i zatwierdzonym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 37ZP rezerwuje się teren pod przyszłą lokalizację zbiornika retencyjnego ujętego w ww. programie;
  - c) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości do kanalizacji deszczowej lub kanalizacji ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości - powierzchniowo, z zastosowaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
  - d) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, dróg zaliczonych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych klasy G, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1ha oraz z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw, wprowadzane do ziemi nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających (zawiesin ogólnych i węglowodorów ropopochodnych) w ilościach większych niż określone w przepisach prawa;
  - e) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub kanalizacji ogólnospławnej poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych na terenie inwestora;
- 7) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci;
  - b) wyznacza się kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia, w odległości 5 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, w granicach którego dopuszcza się wyznaczenie przez operatora sieci strefy kontrolowanej i wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
  - c) docelowo nakazuje się przełożenie napowietrznych linii elektroenergetycznych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
  - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
  - b) w nowo projektowanych obiektach budowlanych do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, czyli paliwa gazowe i płynne oraz odnawialne źródła energii;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - c) rozwój sieci telekomunikacyjnej wynikający z kolejności rozbudowy obszarów planowanej zabudowy będzie następował staraniem i na koszt operatora sieci;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
  - a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarki odpadami dla miasta Leszna” oraz wymogami przepisów odrębnych;

- b) odpady komunalne należy wywozić na zorganizowane składowisko odpadów;
  - c) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych;
  - d) odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub unieszkodliwianie odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia;
  - e) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności *Ustawy o odpadach*;
- 12) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenie: na obszarze opracowania nie występują urządzenia melioracji podstawowych i szczegółowych.

#### **§ 14.**

##### **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

#### **§ 15.**

Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

### **ROZDZIAŁ 2**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

#### **§ 16.**

1. Ustala się teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1U/MN/MW**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzonej;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów;
  - 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
  - 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 9) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### **§ 17.**

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolami **2U/MN/MW, 3U/MN/MW, 4U/MN/MW, 5U/MN/MW, 6U/MN/MW**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzonej;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
  - 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 9) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 18.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolami **7U/MN/MW, 8U/MN/MW, 9U/MN/MW**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzonej;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) we wskazanych na rysunku planu miejscach zabudowę należy realizować na całej szerokości działki budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację przejazdów i przejść w przyziemiach realizowanych budynków;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,8;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
  - 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
  - 7) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
  - 8) powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
  - 9) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 10) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 11) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 19.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolami **10U/MN/MW, 11U/MN/MW, 12U/MN/MW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzone;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,8;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
  - 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 3;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 9) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 20.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone symbolami **13U/MN/MW, 14U/MN/MW, 15U/MN/MW**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzone;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,6;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
  - 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczych nowo realizowanych budynków nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup>;
  - 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 9) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 10) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
  - 11) na terenie jednostki elementarnej 14U/MN/MW w wyznaczonym na rysunku planu miejscu należy zrealizować przejście w poziomie przyziemia o minimalnej szerokości 3 metrów, łączące ul. Lipową z ciągiem pieszym oznaczonym symbolem 60KP.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 21.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji samochodowej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami **16KS/U, 17KS/U, 18KS/U**.



2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: parkingi nadziemne i wielopoziomowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
  - 4) udział powierzchni zabudowy usługowej w ramach poszczególnych działek budowlanych nie może być większy niż 30%;
  - 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
  - 7) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 2;
  - 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 9) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

## § 22.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolami **19U**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, wbudowane lokale mieszkalne w nowo realizowanych budynkach usługowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,10;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
  - 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 7) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 8) naroże nowo realizowanego w północno-wschodniej części terenu budynku należy wyróżnić akcentem architektonicznym;
  - 9) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
  - 10) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem dostosowania ich do parametrów i wskaźników kształtowania oraz zagospodarowania terenu obowiązujących w niniejszym planie;
  - 11) udział powierzchni użytkowej wbudowanych lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 49%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9;
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10;
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11;
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12;
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

## § 23.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **20U, 21U, 22U**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urzędzona, istniejące lokale mieszkalne oraz nowo realizowane lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 6) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 7) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
  - 8) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 49%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 24.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **23U**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urzędzona;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,8;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) należy zachować istniejącą liczbę kondygnacji;
  - 6) ustala się dachy dwu- i wielospadowe lub mansardowe o nachyleniu głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 40°, kryte dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 7) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
  - 8) udział powierzchni użytkowej realizowanych w ramach istniejących budynków lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 49%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 25.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **24U, 25U**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urzędzona, nowo realizowane lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 15 metrów;
  - 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 6) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 7) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
  - 8) w południowej części terenu jednostki 24U należy zlokalizować parking – ewentualna realizacja nowej zabudowy w tej części jednostki możliwa jest pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla istniejących i projektowanych budynków;
  - 9) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 30%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 26.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **26U, 27U, 28U**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzonej, istniejące lokale mieszkalne oraz nowo realizowane lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
  - 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, a w przypadku terenów jednostek 26U, 27U zakazuje się również obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 4;
  - 6) minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków o funkcji podstawowej ustala się na 3;
  - 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 8) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
  - 9) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 30%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowo następujące ustalenie: zakazuje się realizacji nowych zjazdów z drogi zbiorczej.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 27.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej- usługi publiczne, oznaczony symbolem **29Up**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzonej, wbudowane lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową lub wbudowane niepubliczne usługi towarzyszące.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 6) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
  - 7) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 15%;
  - 8) udział powierzchni użytkowej niepublicznych usług towarzyszących w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 15%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### **§ 28.**

1. Ustala się teren zabudowy usługowej- usługi publiczne, oznaczony symbolem **30Up**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzone, wbudowane niepubliczne usługi towarzyszące.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
  - 4) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
  - 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 6) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
  - 7) udział powierzchni użytkowej niepublicznych usług towarzyszących w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 15%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### **§ 29.**

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **31MW**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi wbudowane, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleni urządzone.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 15 metrów;
  - 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 5;

- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 7) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 8) udział powierzchni użytkowej wbudowanych lokali usługowych w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może być większy niż 30%.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
  8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
  9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
  10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
  11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 30.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami **32MN/U, 33MN/U i 34MN/U**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;
  - 2) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
  - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
  - 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 8) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną;
  - 9) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding).
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 31.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **35ZP, 36ZP**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej, urządzenia rekreacyjne, place zabaw;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji budynków;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek gruntu nie może być mniejszy niż 0,5.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 32.

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **37ZP**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej, urządzenia rekreacyjne, place zabaw;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiornik retencyjny.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji budynków;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek gruntu nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 3) dopuszcza się realizację elementów komunikacji pieszo-rowerowej związanych z bezkolizyjnym przejściem przez jezdnię Al. Jana Pawła II (kładki, przejścia podziemne).
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

### § 33.

1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **38ZP**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej, urządzenia rekreacyjne.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji budynków;
  - 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek gruntu nie może być mniejszy niż 0,8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

### § 34.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczony symbolem **39E**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,5;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,1;
  - 4) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 4 metry;
  - 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 7) w przypadku realizacji dachów innych niż płaskie należy je pokryć dachówką ceramiczną czerwoną.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowe ustalenie: na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

### § 35.

1. Ustala się teren infrastruktury technicznej- gazownictwo, oznaczony symbolem **40G**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: stacja redukcyjno-pomiarowa.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,3;
  - 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 4) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 3 metry;
  - 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
  - 7) obiekty urządzeń technicznych powinny być minimalizowane, tak by nie ingerować w historyczną zielen – ich lokalizację i wygląd należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz uzyskać pozwolenie konserwatorskie w formie decyzji administracyjnej.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowe ustalenie: na terenie należy zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

### § 36.

1. Ustala się teren drogi publicznej– głównej, oznaczony symbolem **41KDG**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: pas drogi głównej, skrzyżowania, ronda;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się realizację elementów komunikacji pieszo-rowerowej związanych z bezkolizyjnym przejściem przez jezdnie Al. Jana Pawła II (kładki, przejścia podziemne);
  - 3) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

### § 37.

1. Ustala się teren drogi publicznej– zbiorczej, oznaczony symbolem **42KDZ**;
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: pas drogi zbiorczej, skrzyżowania, ronda;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 3) zakazuje się realizacji nowych bezpośrednich zjazdów na tereny przyległe.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

### § 38.

1. Ustala się tereny dróg publicznych– zbiorczych, oznaczone symbolami **43KDZ, 44KDZ, 45KDZ**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: poszerzenie pasa drogi zbiorczej, skrzyżowania, ronda;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 2) zakazuje się realizacji nowych bezpośrednich zjazdów na tereny przyległe.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 39.

1. Ustala się tereny dróg publicznych –lokalnych, oznaczone symbolami **46KDL, 47KDL**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 3) dążyć należy do ograniczania liczby wjazdów na posesje przylegające do drogi poprzez ich grupowanie;
  - 4) dopuszcza się realizację rond.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 40.

1. Ustala się tereny dróg publicznych –dojazdowych, oznaczone planu symbolami **48KDD, 49KDD, 50KDD, 51KDD, 52KDD**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, miejsca parkingowe.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) ustala się minimalną szerokość nowo projektowanych dróg 50KDD, 51KDD na 10 metrów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających istniejących dróg ustala się zgodnie z rysunkiem planu.
  - 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### § 41.

1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **53KPJ, 54KPJ, 55KPJ, 56KPJ, 57KPJ**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo-jezdny;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) ustala się minimalną szerokość nowo projektowanego ciągu pieszo-jezdnego 55KPJ na 8 metrów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się całkowite utwardzenie ciągów pieszo-jezdnych.



6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

#### **§ 42.**

1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami **58KP, 59KP, 60KP**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego 58KP ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokość nowo projektowanego ciągu pieszego 59KP ustala się na 5 metrów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) szerokość nowo projektowanego ciągu pieszego 60KP ustala się na 3 metry w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dopuszcza się całkowite utwardzenie ciągów pieszych.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia końcowe**

#### **§ 43.**

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

#### **§ 44.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszno.

#### **§ 45.**

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIII/257/2000 Rady Miejskiej Leszno z dnia 29 sierpnia 2000r. w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszno, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/297/93 Rady Miejskiej Leszno z dnia 7 września 1993r. dotyczącej terenu w rejonie ul. Obrońców Lwowa w Lesznie.

#### **§ 46.**

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

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej Leszno**

*Tadeusz Pawlaczyk*

**UZASADNIENIE**  
**do UCHWAŁY NR XIX/310/2012**  
**RADY MIEJSKIEJ LESZNA**  
**z dnia 21 czerwca 2012 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie.

Prezydent Miasta Leszna w dniu 18 grudnia 2009 r. ogłosił, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o podjęciu przez Radę Miasta Leszna uchwały Nr XXXVI/433/2009 z dnia 29 października 2009 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie*, wyznaczając termin 21 dni na składanie wniosków do planu. W dniu 19 stycznia 2010 r. zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Prezydent Miasta Leszna wystąpił jednocześnie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu. Do opracowywanego dokumentu wpłynęło 17 wniosków, które zostały rozpatrzone pozytywnie.

Po opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyło się w dniu 28 września 2010 r. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W dniu 8 grudnia 2010 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany do instytucji opiniujących i uzgadniających stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje poza Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po ustosunkowaniu się do uwag w dniu 14 marca 2011 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie przesłany ww. organom do zaopiniowania i uzgodnień. Wprowadzone zmiany wynikające z uwag nie powodowały konieczności ponownego zaopiniowania i uzgodnienia z pozostałymi instytucjami i organami. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, natomiast Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków uwarunkował uzgodnienie projektu planu miejscowego wprowadzeniem wskazanych zapisów. Ostatecznie projekt planu został uzgodniony przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w dniu 9 maja 2011 r.

W dniu 3 czerwca 2011 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 13 czerwca 2011 r. do 6 lipca 2011 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Wydziału Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa Urzędu Miasta Leszna. W dniu 21 czerwca 2011 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Na dyskusję publiczną nie przybyli żadni zainteresowani ustaleniami projektu planu obywatele.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona pozytywnie. Uwzględnienie uwagi nie powodowało konieczności ponawiania procedury, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszna.

Zapisy planu ustalają przeznaczenie poszczególnych terenów znajdujących się w granicach opracowania oraz określają m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gwarantując zachowanie i ochronę ładu przestrzennego zarówno na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie jak i terenach już zainwestowanych. Odpowiednie zapisy planu zapewniają m.in. właściwą ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przyjęty uchwałą Nr XII/196/2011 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 listopada 2011 roku w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie*.

Rozstrzygnięciem z dnia 30 grudnia 2011 roku Wojewoda Wielkopolski orzekł nieważność uchwały Rady Miejskiej Leszna Nr XIII/196/2011 z dnia 29 listopada 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Jana Pawła II, ulicy Henryka Sienkiewicza, Obrońców Lwowa i Cypriana Kamila Norwida w Lesznie.

W dniu 18 stycznia 2012 roku w siedzibie Wojewody Wielkopolskiego odbyło się spotkanie projektantów planu miejscowego z przedstawicielem Wydziału Kontroli, Prawnego i Nadzoru Wojewody Wielkopolskiego. Celem spotkania było omówienie zastrzeżeń organu nadzoru oraz uzgodnienie niezbędnego zakresu ponowienia procedury planistycznej.

Pierwsze zastrzeżenie Wojewody Wielkopolskiego dotyczyło wątpliwości interpretacyjnych w odczycie ustaleń planu, związanych z możliwością jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów położonych wzdłuż dróg 50KDD i 51KDD.

Cyt.:

*„Zgodnie z artykułem 15 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2005r. Nr 80 poz 717 ze zmianami) w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustalenia planu w tym zakresie winny być sformułowane w sposób pozwalający na jednoznaczne stosowanie jego zapisów zwłaszcza w kontekście możliwości realizacji określonych inwestycji, w tym uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Tymczasem w §39 ust. 5 pkt 1 uchwały zawarto zapisy umożliwiające realizację projektowanych dróg dojazdowych 50KDD i 51KDD o szerokości minimalnej 10 m w liniach rozgraniczających. Przy szerokości tych linii wyznaczonych na 10 m na rysunku planu powstają wątpliwości interpretacyjne w odczycie ustaleń planu związane z możliwością jednoznacznego określenia przeznaczenia terenu (realizacja drogi o szerokości większej niż 10 m musiałaby się wiązać z koniecznością jej wytyczenia na sąsiednich terenach i innym przeznaczeniu (tj usług publicznych, obsługi komunikacji samochodowej z dopuszczeniem usług, zieleni urządzonej, czy też infrastruktury technicznej-gazownictwa, co stanowi naruszenie ww. art. 15 ust.2. pkt 1 ustawy”.*

Zgodnie z ustaleniami przyjętymi na spotkaniu w Wielkopolskim Urzędzie Wojewódzkim, w planie wprowadzono zmianę polegającą na rozbudowaniu wymienionego powyżej zapisu: „ustala się minimalną szerokość nowo projektowanych dróg 50KDD, 51KDD na 10 metrów w liniach rozgraniczających” o frazę „zgodnie z rysunkiem planu”

Doprecyzowanie zapisu wyklucza wątpliwości interpretacyjne poprzez odniesienie się do rysunku planu gdzie jednoznacznie określono przebieg linii rozgraniczających.

Brak możliwości jednoznacznego określenia przeznaczenia terenu i tym samym naruszenie art.15 ust.2 pkt1 ustawy Wojewoda Wielkopolski stwierdził w odniesieniu do ustaleń §13 pkt 6 lit.b oraz § 31 uchwały, z których wynikało, że podstawowym przeznaczeniem terenu 37ZP jest jednocześnie teren zieleni urządzonej i zbiornik retencyjny. Przedmiotowy teren 37ZP stanowi obecnie teren parku miejskiego, a przeznaczenie pod realizację zbiornika retencyjnego w uchylonym planie wynikało z ustaleń „Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”. Zgodnie z ustaleniami przyjętymi na spotkaniu w Urzędzie Wojewódzkim w Poznaniu, w planie wprowadzono zmianę zapisu w paragrafie dot jednostki 37ZP, polegającą na usunięciu zbiornika retencyjnego z przeznaczenia podstawowego i wprowadzeniu „obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zbiornika retencyjnego” do przeznaczenia uzupełniającego. Zmiana ta jednoznacznie wskazuje na teren zieleni urządzonej jako przeznaczenie dominujące i przeważające w ramach jednostki elementarnej. Z uwagi na powierzchnię i

stan zainwestowania istniejącego parku ewentualny zbiornik retencyjny, podobnie jak inne obiekty infrastruktury technicznej stanowić może uzupełniający element zagospodarowania, nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym.

Zastrzeżenia Wojewody Wielkopolskiego wzbudził również ogólny zapis dotyczący przeznaczenia podstawowego terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami *IU/M-15U/M*:

Cyt.:

*W §16 uchwały ustalono tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami IU/M-15U/M. W żadnym z zapisów tekstu uchwały nie sprecyzowano natomiast jaki rodzaj zabudowy mieszkaniowej- jednorodzinnej, czy też wielorodzinnej ustalono na przedmiotowych terenach. Taki ogólny zapis dotyczący przeznaczenia terenu pozostaje w sprzeczności z art.5 ust.2 pkt1 ustawy, a zastosowane do niego symbole są niezgodne z wymogami wynikającymi z załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1587, zwanego dalej rozporządzeniem, z którego jednoznacznie wynika, iż podstawowymi oznaczeniami literowymi dotyczącymi zabudowy mieszkaniowej winny być „MN” dla zabudowy jednorodzinnej oraz „MW” dla wielorodzinnej.*

Przedmiotowe jednostki elementarne stanowią obszar zabudowany obecnie w większości historyczną zabudową kamienicową (wzdłuż ul. Starozamkowej i Lipowej) i willową (wzdłuż ul. Sienkiewicza). Większość budynków wciąż wykorzystywanych jest na cele mieszkalne, ale część budynków funkcjonuje jako obiekty usługowe. W związku z powyższym w uchwalonym planie miejscowym, przeznaczenie podstawowe terenów zostało ustalone jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (U/M). Dopuszczenie zarówno funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, a także usług wynika ze zróżnicowanego charakteru istniejącej zabudowy, w skład której wchodzi budynki zawierające od jednego do kilkunastu lokali mieszkalnych, a często mieszczące także i lokale usługowe. W toku konsultacji w Urzędzie Wojewódzkim w Poznaniu, doprecyzowano rodzaj zabudowy mieszkaniowej dopuszczony w ramach jednostek elementarnych *IU/M-15U/M*. Przeznaczenie: *tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem „U/M” zastąpione zostało przeznaczeniem: tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej „U/MN/MW”.*

Kolejne zastrzeżenia Wojewody Wielkopolskiego dotyczyły kwestii braku ustalenia maksymalnego udziału lokali mieszkaniowych w terenie jednostki 19U o usługowym przeznaczeniu podstawowym oraz braku zakresu dopuszczenia funkcji usługowej dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem 31MW.

Cyt.:

*W zakresie zagadnień związanych z wypełnieniem obowiązku wynikającego z art. 15 ust 2 pkt1 ustawy stwierdzam, że nie dookreślono przeznaczenia uzupełniającego bądź podstawowego na terenie 19U, na terenie zabudowy usługowej, gdzie dopuszczono możliwość realizacji lokali mieszkalnych związanych z prowadzoną działalnością usługową, bez wyraźnego sprecyzowania dopuszczalnego udziału funkcji mieszkaniowej w ramach usług lub określenia maksymalnej ilości lokali mieszkalnych w budynku usługowym, co jest tym istotniejsze, że przy ilości lokali mieszkalnych większej niż 2 w budynku- zgodnie z przepisami Prawa budowlanego- powstaje budynek wielorodzinny, dla którego przepisy dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – przewidują szczególne uwarunkowania jaki winien spełniać. Stwierdzam, że podobne naruszenie prawa występuje w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie nie sprecyzowano zakresu dopuszczenia funkcji usługowej.*

Stosownie do ustaleń przyjętych na spotkaniu w Wielkopolskim Urzędzie Wojewódzkim w Poznaniu, w jednostce 19U doprecyzowano udział funkcji mieszkaniowej w ramach usług. W ust.6 pkt.11 wprowadzono zapis w brzmieniu: *„udział powierzchni użytkowej wbudowanych lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 49%”.* Jednocześnie dążąc do wyeliminowania dwuznaczności interpretacyjnych, przeznaczenie uzupełniające terenu określono jako *„istniejącą zabudowę mieszkaniową, wbudowane lokale mieszkalne w nowo realizowanych budynkach usługowych”.*

Analogiczny zapis wprowadzono w przypadku istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenie jednostki 31MW, gdzie w przeznaczeniu uzupełniającym dopuszczono wbudowane lokale usługowe. Udział powierzchni użytkowej wbudowanych lokali usługowych w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustalono na nie więcej niż 30%.

Ponadto w §4 doprecyzowano definicję „przeznaczenia uzupełniającego” poprzez jednoznaczne określenie, że udział przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 49% powierzchni działki budowlanej.

Tak skorygowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2012 roku do 5 marca 2012 roku. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona negatywnie przez Prezydenta Miasta Leszna.

Zapisy planu ustalają przeznaczenie poszczególnych terenów znajdujących się w granicach opracowania oraz określają m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gwarantując zachowanie i ochronę ładu przestrzennego zarówno na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie jak i terenach już zainwestowanych. Odpowiednie zapisy planu zapewniają m.in. właściwą ochronę środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna**

*Tadeusz Pawlaczyk*