

**UCHWAŁA NR XX/322/2012
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 20 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale”
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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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 2009 r., Nr XXXVIII/463/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r., Nr VI/80/2011 z dnia 31 marca 2011r.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/431/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 29 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie, Rada Miejska Leszna uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Ustalenia ogólne**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” 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 uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar w północnej części miasta Leszna, położony pomiędzy ulicami: Fabryczną, Zacisze, Opalińskich, Adama Mickiewicza oraz Alejami Marszałka Józefa Piłsudskiego.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolem MW/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem U/MN;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;

- 6) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem ZP/U;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 8) tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem ZP/W;
- 9) tereny parku miejskiego z istniejącymi terenami upraw ogrodniczych, oznaczone symbolem ZP/ZO;
- 10) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP;
- 11) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem KPJ;
- 12) tereny dróg publicznych - drogi główne, oznaczone symbolem KDG;
- 13) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
- 14) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 15) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 17) tereny obsługi komunikacji samochodowej - parking, oznaczone symbolem KS.

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) strefa techniczna kolektora kanalizacji ogólnospławnej;
- 7) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 8) miejsca obowiązkowej realizacji zabudowy na całej szerokości działki;
- 9) szpaler drzew w ramach istniejącej funkcji;
- 10) istniejące budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 11) istniejące budynki ujęte w ewidencji zabytków.

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

§ 4

Ilekoć 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 wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;

- 6) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych;
- 7) „powierzchni użytkowej budynku” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi;
- 8) „terenie” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 9) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest główny wjazd na działkę budowlaną;
- 10) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – 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 dojazd 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 3m²;
- 16) „wskaźniku zabudowy” należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie do powierzchni tej działki lub terenu.

§ 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) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 5) 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;
- 6) w wyznaczonych na rysunku planu miejscach należy zachować istniejące lub wprowadzić szpalery drzew;

- 7) 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;
- 8) 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 MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny jednostek ZP, ZP/ZO, ZP/W i ZP/U stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek U/MN, MN/U i MW/U stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji na terenach jednostek U, 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 ochrony krajobrazu kulturowego ze względu na sąsiedztwo z historycznym założeniem urbanistycznym, obecność obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków, na podstawie decyzji z dnia 20.08.1985 r.;

2. W granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego zaleca się kształtowanie nowej zabudowy w poszanowaniu elementów zabytkowych;

3. W odniesieniu do wskazanych na rysunku planu obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje następujące ustalenie: wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tych obiektów powinna być prowadzona w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do ewidencji:

- 1) dom mieszkalny, ul. Narutowicza nr 77,
- 2) gospoda „Ameryka”, obecnie dom mieszkalny, ul. Narutowicza nr 79,
- 3) willa, ul. Narutowicza nr 80,
- 4) dom mieszkalny, ul. Narutowicza nr 87,
- 5) dom mieszkalny, ul. Wilkońskiego nr 2,

6) dom mieszkalny, ul. Zacisze nr 1,

7) dom mieszkalny, ul. Zacisze nr 3.

5. 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;
- 2) zakazuje się wyburzania, zmiany formy elewacji frontowej, rozbudowy i nadbudowy od strony elewacji frontowej, zmiany formy dachu;
- 3) przy planowanych pracach konserwatorskich, restauratorskich, rewaloryzacyjnych lub budowlanych obiektów lub ich części obowiązują utrzymywanie i nawiązanie do oryginalnego, historycznego wyglądu elewacji;
- 4) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tego terenu powinna być prowadzona w nawiązaniu do historycznego otoczenia i w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, ZP/W, ZP/ZO, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP stanowią przestrzenie publiczne;
- 3) drogi publiczne stanowią przestrzenie publiczne gdzie:
 - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych, zieleni, infrastruktury 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) 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) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w ustaleniach dla poszczególnych funkcji przeznaczonych na komunikację, infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek;
- 2) 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;
- 3) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej,
 - b) 500m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- bliźniaczej,
 - c) 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) 1000m² dla zabudowy usługowej,
 - e) 2500m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 4) minimalne szerokości frontów działek budowlanych ustala się na:
 - a) 16m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej,
 - b) 10m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- bliźniaczej,
 - c) 16m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) 20m dla zabudowy usługowej,
 - e) 20m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- szeregowej zakazuje się wtórnych podziałów nieruchomości, z wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust 1 pkt 1;
- 6) dla terenów ZP, ZP/U, ZP/W, KS oraz ZP/ZO zakazuje się wtórnych podziałów, z wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust 1 pkt 1.

§ 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 obowiązuje następujące ustalenie: należy zachować strefę techniczną wzdłuż kolektorów kanalizacji ogólnospławnej Ø800 mm oraz Ø1000 mm w postaci pasa terenu wolnego od zabudowy i zadrzewienia o szerokości 5 metrów z każdej strony kolektora, licząc od obrysu kanału.

§ 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 wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:

- a) w przypadku istniejących składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni parku magazynowego,
 - b) w przypadku zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży usług handlu i 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
 - c) w przypadku lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży usług handlu i 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
 - d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny, w tym garaż,
 - e) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 5) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu;
 - 6) w przypadku nowo wydzielonych działek budowlanych posiadających dostęp do więcej niż jednej drogi publicznej obsługę komunikacyjną działki zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
 - 7) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów.

§ 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 docelowo zapewnić 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 odprowadzenia ścieków komunalnych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzanie ścieków 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 opracowanym 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 85ZP/W rezerwuje się teren pod przyszłą lokalizację zbiornika retencyjnego,

- c) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, dróg zaliczanych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych klasy G, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha 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;
- 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) docelowo nakazuje się przełożenie napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) 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 nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub alternatywne źródła energii;
- 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 obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami.

§ 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 2003r. 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 2003r. 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,5;
- 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
- 4) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;

- 5) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 6) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 7) realizacja zabudowy może nastąpić po przebudowie kolidujących sieci infrastruktury technicznej;

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – szeregowa;
- 2) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,4;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 7) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **11U**.

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, zieleń urządzone, lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,2;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,5;
- 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
- 4) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 5) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 6) 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **12MN** .
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
 - 2) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,4;
 - 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,4;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
 - 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
 - 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
 - 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
 - 7) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem odpowiednie ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowe ustalenie: obsługę komunikacyjną działek należy zapewnić od strony ciągu pieszo-jezdnego.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 20

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – szeregowa;
 - 2) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,4;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 7) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **18ZP, 19ZP** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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) ustala się zakaz lokalizacji 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 rekreacyjne wykorzystanie terenu;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **20MN, 21MN, 22MN, 23MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,4;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,4;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 7) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowe ustalenia:

- 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
- 2) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 23

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **24MN** , **25MN** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – szeregowa;
- 2) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,4;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 7) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami: **26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi wolnostojące i wbudowane;
- 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,4;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 7) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowe ustalenia:

- 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
- 2) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 25

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami: **31MW/U, 32MW/U, 33MW/U, 34MW/U** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa wielorodzinna wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi wolnostojące i wbudowane, piesza i kołowa komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty sportu i rekreacji;
- 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,4;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,4;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 20 metrów;
- 4) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np.siding);
- 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz dodatkowe ustalenia:

- 1) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
- 2) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 26

1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **35U** .

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, zieleń urządzona, lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,5;
- 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów;
- 4) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 5) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 6) 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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.

§ 27

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **36MW/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa wielorodzinna wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi wolnostojące i wbudowane, piesza i kołowa komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty sportu i rekreacji;
- 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) we wskazanym na rysunku planu miejscu zabudowę należy realizować na całej szerokości działki budowlanej, przy czym dopuszcza się realizację przejazdów i przejść w przyziemiach realizowanych budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,25;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,6;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków na 20 metrów;
- 5) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków na trzy;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych nowo realizowanych budynków na pięć;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 9) 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia §12 oraz dodatkowe ustalenia: w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 28

1. Ustala się teren parku miejskiego z istniejącymi terenami upraw ogrodnich, oznaczony symbolem **37ZP/ZO**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: park miejski, istniejące uprawy ogrodnice;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: szklarnie, cieki i zbiorniki wodne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

7. 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 zakaz realizacji nowych budynków;
- 2) ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków;
- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,7;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, obiektów gospodarki wodnej oraz kładek i mostów;
- 5) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

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 ustalenia jak w § 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 tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami: **38ZP/U, 39ZP/U** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi zlokalizowane w istniejących obiektach, komunikacja wewnętrzna;
- 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 potencjalnie znacząco oraz 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 oraz z uwagi na położenie w ramach terenów jednostek elementarnych obiektów wpisanych do rejestru zabytków- dwa wiatraki (decyzja nr 1090/A z dnia 28.03.1990 oraz decyzja nr 1050/A z dnia 28.03.1988), 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) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących budynków;

- 3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,6;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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: **40MN/U, 41MN/U, 42MN/U, 43MN/U, 44MN/U** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi wolnostojące i wbudowane;
- 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,4;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 5) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 6) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 7) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **45U/MN, 46U/MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) 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) dla jednostki elementarnej 45U/MN minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
- 2) dla terenu jednostki elementarnej 46U/MN minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 3) dla jednostki elementarnej 45U/MN ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,7;
- 4) dla jednostki elementarnej 46U/MN ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,5;
- 5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 11 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 7) nawierzchnie dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, należy wykonać jako powierzchnie nieprzepuszczalne;
- 8) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 9) udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 40%;

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **47U, 48U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: parkingi, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) 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) dla jednostki elementarnej 48U minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
- 2) dla terenu jednostki elementarnej 47U minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 3) dla jednostki elementarnej 48U ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,7;
- 4) dla terenu jednostki elementarnej 47U ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,5;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków na 20 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° z pokryciem dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym oraz kolorystyką dachów w odcieniach czerwieni, czerni i brązu;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np. siding);
- 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 tereny obsługi komunikacji samochodowej- parking, oznaczony symbolem **49KS, 50KS** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: parking dla samochodów osobowych, zieleń towarzysząca, ciągi piesze;
- 2) dojazd o jednostek 51U i 52U;

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 wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy 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 nieruchomości nie może być mniejszy niż 0,15.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz następujące ustalenie: nakazuje się zachowanie istniejących zjazdów na tereny 51U i 52U.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 34

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **51U, 52U** .

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, zieleń urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, a w przypadku jednostki elementarnej 52U zakazuje się również lokalizacji 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) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,3;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,5;
- 3) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 20 metrów;
- 4) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 5) 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowych zjazdów z drogi zbiorczej i głównej;
- 2) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
- 3) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 35

1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **53KP, 54KP, 55KP, 56KP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: 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 obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) dla istniejących ciągów pieszych ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla nowo realizowanych ciągów pieszych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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.

§ 36

1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **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, 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 obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8 oraz następujące ustalenie: dopuszcza się realizację wydzielonych utwardzonych chodników i ścieżek rowerowych.

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenie: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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- głównej, oznaczonej symbolem **58KDG**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga główna.

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: 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 wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zagospodarowania terenu, 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 zjazdów na działki budowlane;
- 4) dopuszcza się realizację rond.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 teren drogi publicznej– zbiorczej, oznaczonej symbolem **59KDZ** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
- 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 wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zagospodarowania terenu, 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 zjazdów na działki budowlane;
- 4) dopuszcza się realizację rond.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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: **60KDL, 61KDL** .

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 wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy 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.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 symbolami: **62KDD, 63KDD, 64KDD, 65KDD, 66KDD, 67KDD, 68KDD, 69KDD, 70KDD, 71KDD, 72KDD, 73KDD, 74KDD, 75KDD, 76KDD, 77KDD, 78KDD, 79KDD, 80KDD, 81KDD** .

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa;

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 wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających istniejących dróg ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku projektowanych dróg dojazdowych minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **82KPJ**.

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.

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 obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia: ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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 teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **83KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna pieszo-jezdna;
 - 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 wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenie: szerokość w liniach rozgraniczających drogi ustala się, zgodnie z rysunkiem planu.
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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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.

§ 43

1. Ustala się teren drogi publicznej– zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **84KDZ** .
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;
 - 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 wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
 - 3) zakazuje się realizacji nowych zjazdów na działki budowlane;
 - 4) dopuszcza się realizację rond;
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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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.

§ 44

1. Ustala się teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **85ZP/W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona, zbiornik retencyjny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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 wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 4) 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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.

§ 45

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **86ZP, 87ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz 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) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek gruntu nie może być mniejszy niż 0,8;
- 3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów 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 ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem 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

§ 46

Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 47

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 48

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

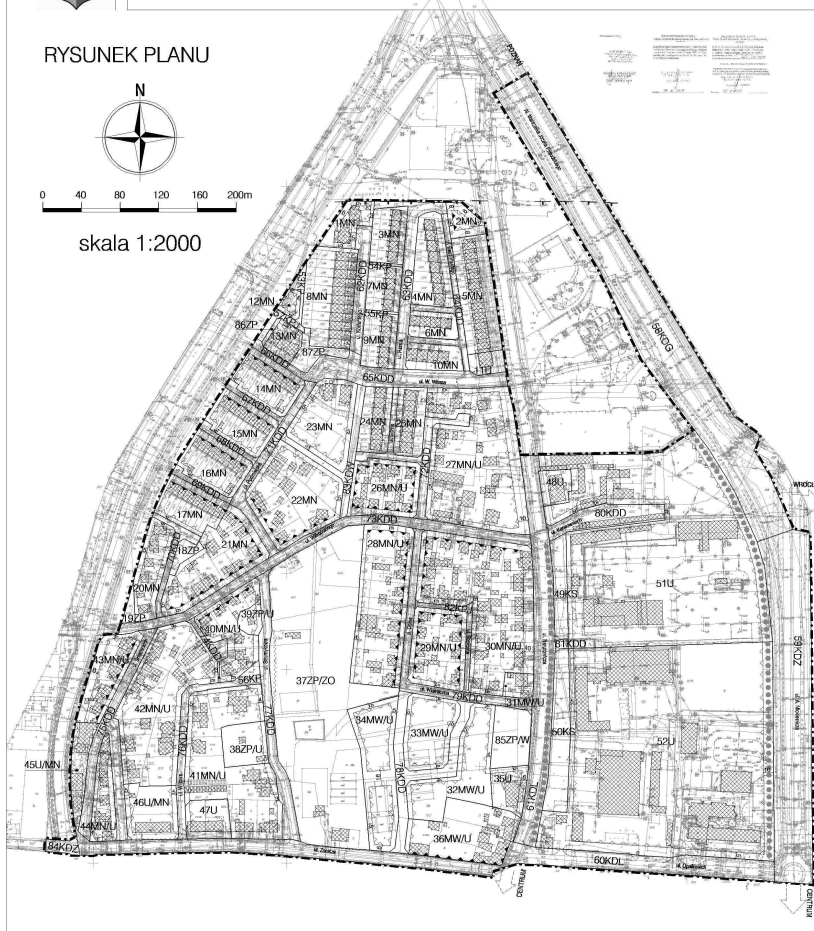
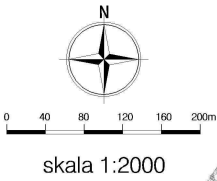
Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk



MIEJSCOWY PLAN Zagospodarowania Przestrzennego W REJONIE OSIEDLA "PODWALE" W LESZNIE

RYSUNEK PLANU



LEGENDA

oznaczenia oznakowania:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ składowiska śmieci zabudowy
- ▴ przeprojektowane śmieci zabudowy
- ▬ sieć techniczna kolektora kanalizacji ogólnospławnej
- ▬ granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego
- ▬ linia obwodnicowa osiedla zabudowy na całej szerokości drogi
- punkty drzew w ramach składowej funkcji
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNLU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z doposażeniem osiedla
- MNLUJ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z doposażeniem osiedla
- U tereny zabudowy usługowej
- ZPU tereny zabudowy usługowej z doposażeniem osiedla
- ZP tereny zabudowy usługowej z doposażeniem osiedla
- ZPW tereny zabudowy usługowej z doposażeniem osiedla z zabudowaniami technicznymi
- ZPZO tereny parku miejskiego z składowymi terenami upraw ogrodniczych
- KP tereny ogólnego przeznaczenia
- KPS tereny ogólnego przeznaczenia - parki
- KPSG tereny ogólnego przeznaczenia - drogi główne
- KPSL tereny ogólnego przeznaczenia - drogi lokalne
- KKL tereny ogólnego przeznaczenia - drogi lokalne
- KKLZ tereny ogólnego przeznaczenia - drogi lokalne
- KKLJ tereny ogólnego przeznaczenia - drogi lokalne
- KKM tereny ogólnego przeznaczenia - drogi lokalne
- KS tereny obsługi komunikacji samochodowej - parking
- tereny obsługi komunikacji samochodowej - parking
- składowiska odpadów w obrębie zabudowy
- składowiska odpadów w obrębie zabudowy

oznaczenia informacyjne:

- składowiska przewidziane komunikacyjnymi z terenami przydzielonymi
- składowiska budowlane
- składowiska budowlane
- składowiska budowlane

WYRSZĘTUJĄCE Z PLANU

WYRSZĘTUJĄCE Z PLANU UMARZONYMI KIERUNKAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LESZNA uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 08 marca 2000 r. z późn. zmianami uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 03 czerwca 2000 r., uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 26 sierpnia 2000 r., uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 19 października 2000 r., uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 20 czerwca 2006 r., uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 05 lipca 2008 r., uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 29 stycznia 2008 r., uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 30 grudnia 2008 r., uchwały Rady Miejskiej Leszno z dnia 01 marca 2011 r.

**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/2012
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
Z DNIA 20 WRZEŚNIA 2012 ROKU
OPUBLIKOWANEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WJAWIĘDZIWI WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIA 2012 WYDZIAŁ POLSKIE**

PRZEWIDUJĄCY
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

TADEUSZ PAWLACZYK

Urząd Miejski Leszno, ul. Wolności 1, 65-100 Leszno
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE OSIEDLA "PODWALE" W LESZNIE
Wielkość: 1:2000
Data: 2012
Kad: 1
Kod: 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/322/2012
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 20 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie.

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) wykupie gruntów pod budowę i poszerzenie ulic klas: głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD oraz ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ i ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KP, a także na budowie i przebudowie tych ulic, ciągów pieszo-jezdnym i ciągów pieszych;
 - 2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja w/w zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.
3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.
4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji,
5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/322/2012
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 20 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska Leszna ustala, co następuje :

Do wyłożonego w dniach 9 lipca 2012 roku do 30 lipca 2012 roku do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły trzy uwagi, z których dwie zostały w całości rozpatrzone pozytywnie, a jedna w części rozpatrzona pozytywnie a w części negatywnie.

Rada Miejska Leszna postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwag:

Uwaga nr 1 złożona przez Marka Łopaczyka, Ireneusza Mańkowskiego i Zbigniewa Wawrzyniaka

pismo z dnia 17 lipca 2012 r. (data wpływu 20.07.2012 r.)

Treść uwagi:

W imieniu własnym kwestionujemy ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego osiedla „Podwale”, w szczególności szerokości jednostki oznaczonej symbolem 65KDD- ulica W. Witosa- w rejonie ul. W. Korfantego oraz przebieg i szerokość jednostki oznaczonej symbolem 57KPJ- ciąg pieszo- jezdny do jednostki oznaczonej symbolem 12MN.

Według projektu planu miejscowego szerokość pasa drogowego ulicy W. Witosa (jednostka 65KDD) w sąsiedztwie ul. Korfantego ma wynosić około 35 m. Ulica Witosa jest drogą osiedlową oznaczoną w ruchu drogowym jako „strefa zamieszkania”, w której pieszy ma pierwszeństwo przed pojazdami, obowiązuje ograniczenie prędkości pojazdów do 20km/godz., a dopuszczalny tonaż samochodów ciężarowych wynosi 35 tony. W roku 2008 ulicę tę, zgodnie z zatwierdzonym projektem technicznym, gruntownie przebudowano, ułożono nową nawierzchnię z kostki betonowej, nowe krawężniki, nowy chodnik, ułożono nową sieć wodociągową, zmodernizowano sieć kanalizacyjną. To wszystko zrealizowano w pasie o połowę węższym szanując istniejącą zielen. Właśnie taki stan zagospodarowania terenu, jaki obecnie istnieje na gruncie należałoby przyjąć w projekcie planu, bowiem taki stan najlepiej i najwłaściwiej spełnia się w rzeczywistości. Pozostały grunt należy wydzielić jako osiedlową zielen publiczną tworząc w planie nową jednostkę, o nowym symbolu. Zielen tę w odpowiednim ładzie i porządku zobowiązujemy się utrzymać w własnym zakresie. Dodatkowo do kasy miejskiej wpłyną należności z tytułu czynszu dzierżawionego i podatku od nieruchomości.

Kwestionujemy również ustalenia w projekcie planu miejscowego w zakresie jednostki o symbolu 57KPJ- ciąg pieszo jezdny do jednostki 12MN, a w szczególności przebieg tego ciągu i jego szerokość. Ciąg ten ma umożliwić dostęp do drogi publicznej jednostce 12MN (jedna działka budowlana), ale po cóż aż z dwóch stron: od ul. Podmiejskiej (symbol 66KDD) oraz od ul. Witosa (symbol 65KDD). Przecież to ma być dojazd tylko do jednego domu! Proponujemy, aby dostęp do drogi publicznej jednostce 12MN zapewnić od strony ul. Podmiejskiej (symbol 66KDD), natomiast zrezygnować z dostępu od strony ul. Witosa (sym. 65KDD), bo w ten sposób zapewnimy jednolitość i ciągłość projektowanej osiedlowej zieleni publicznej. Szerokość ciągu pieszo- jezdnego wzdłuż nieruchomości przy ul. Podmiejskiej 20 budzi nasze zdziwienie. Dojazd do jednego domu wg projektu planu ma mieć aż 10m szerokości, podczas gdy istniejąca już ulica Podmiejska, która obsługuje 13 domów ma 6m szerokości. Proponujemy aby w projekcie planu utrzymać stan jaki istnieje obecnie na gruncie, a więc przy nieruchomości ul. Podmiejska 20 zachować istniejącą zielen o szerokości 4m jako zielen publiczną, o którą dba i dbać będzie właściciel nieruchomości, a pozostałe 6 m wydzielić na ciąg pieszo- jezdny. Takie rozwiązanie uniemożliwi bardzo uciążliwe zachowanie się pieszych udających się wzdłuż nieruchomości ul. Podmiejska 20 do ul. Fabrycznej, do licznych w tym rejonie centrów handlowych, do Gronowa oraz osób oczekujących na przystankach autobusowych zlokalizowanych na wysokości wspomnianej nieruchomości

(śmiecenie, wyrzucanie pojemników po napojach, po piwie, załatwianie potrzeb fizjologicznych pod ścianą budynku mieszkalnego).

Dlatego wnosimy prośbę do Pana Prezydenta, aby w projekcie planu miejscowego przyjąć zapisy jakie przedstawiono w załączonej mapie. Na mapie tej kolorem czerwonym wyrysowano kontury jednostek wg projektu planu, kolorem zielonym wyrysowano nasze propozycje i sugestie, zaś zieloną szrafurą oznaczono tereny zieleni, jako osiedlową zielen publiczną, którą wyłączona jest z pasa drogowego.

Uważamy, że uwagi nasze są zasadne i uprzejmie prosimy o uwzględnienie ich w projekcie planu miejscowego.

Uwaga pozostaje uwzględniona.

Uwaga nr 2 złożona przez Zbigniewa Wawrzyniaka

pismo z dnia 21 lipca 2012 r. (data wpływu 24.07.2012 r.)

Treść uwagi:

Korzystając z uprawnień przewidzianego w art. 18 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę niniejszym uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie.

Kwestionuję ustalenia dotyczące:

- 1) uznania w projekcie planu działek oznaczonych numerami: 1/39, 1/47, 1/48, 1/49, 1/122, 1/73, położonych u zbiegu ulic Witosa, Podmiejskiej oraz Korfantego za tereny dróg publicznych- dróg dojazdowych (jednostka 65KDD).
- 2) Oraz wyznaczenia w projekcie planu ciągu pieszo- jezdny o symbolu 75KPJ.

(...) Uzasadnienie uwagi ad.2.

Kolejne zastrzeżenie co do rozwiązań zaproponowanych w wyłożonym do wglądu projekcie planu miejscowego dotyczy wyznaczenia ciągu pieszo- jezdny o symbolu 57KPJ.

Uważam, iż planowany ciąg pieszo- jezdny jest całkowicie zbędny, albowiem służyć ma obsłudze komunikacyjnej wyłącznie jednej posesji (jednostka planistyczna 12MN). Warto podkreślić, że w pełni wystarczające jest zapewnienie dojazdu do wskazanej nieruchomości od ulicy Podmiejskiej.

Jak podnosiłem to już wyżej, w chwili obecnej rejon, do którego dotyczy zakwestionowana część projektu planu miejscowego, tworzy zwartą, spójną i harmonijną część urbanistyczną. W takim stanie rzeczy bezzasadne – a jednocześnie całkowicie niepotrzebne- jest tworzenie nowych ciągów komunikacyjnych, tym bardziej, że w okolicy nie powstaną już żadne nowe obiekty, które mogłyby w sposób istotny zwiększyć ruch drogowy. Wytyczenie ciągu pieszo- jezdny jest wątpliwe z ekonomicznego punktu widzenia albowiem służyć będzie wyłącznie jednej posesji, której potrzeby komunikacyjne mogą zostać zaspokojone już w istniejącym układzie (od strony ulicy Podmiejskiej). Koszty utrzymania infrastruktury, jaka miałaby powstać w obrębie jednostki 57KPJ, które obciążą budżet Miasta, będą niewspółmierne do efektu, w postaci zapewnienia dostępu do gruntu oznaczonego symbolem 12MN- który, co istotne, może być obsługiwany komunikacyjnie przez istniejącą już ulicę Podmiejską.

Wytyczenie ciągu pieszo- jezdny o symbolu 57KPJ powodować będzie w opisanej sytuacji wyłącznie zagrożenie dla istniejących obszarów zielonych, nie przynosząc żadnych korzyści komunikacyjnych dla rejonu objętego planem miejscowym.

Należy zauważyć, co odnosi się również do pierwszej z uwag zamieszczonych w przedmiotowym piśmie, iż teren, dla którego sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna jako strefa mieszkaniowo- usługowa o zabudowie średnio intensywnej i ekstensywnej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej niskiej. Sieć drogowa winna wobec powyższego być dostosowana do intensywności zabudowy (średnio intensywna oraz ekstensywna), a skoro jest ona adekwatna i wystarczająca do istniejących potrzeb komunikacyjnych, to nie zachodzi potrzeba planowania jej rozbudowy. Przewidziane w projekcie planu miejscowego nagromadzenie tak znacznej ilości ulic publicznych w bardzo niewielkim obszarze z całą pewnością zachwieje ładem urbanistycznym okolicy. Warto podkreślić, iż w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego wielokrotnie wskazywano, iż sytuowanie nowych dróg, czy ciągów

pieszo- jezdnych odbywać się powinno wówczas, gdy przemawiają z tym potrzeby mieszkańców obszaru objętego planowaniem, co w analizowanym przypadku nie zachodzi.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę o usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki planistycznej 57KPJ, przy jednoczesnym wyznaczeniu dojazdu do jednostki 12MN od strony ulicy Podmiejskiej (budynek nr 20- przy zachowaniu istniejącego tam pasa zieleni), zgodnie z wnioskami, jakie w tym przedmiocie złożyli mieszkańcy.

Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie wniesionych przeze mnie uwag. Są one podniesione w interesie ogólnospołecznym i służą uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania w takim kształcie, aby najlepiej urzeczywistniał wymagania ład architektonicznego osiedla „Podwale”.

Uwaga w części pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie

Uwaga w części dotyczącej jednostki 65KDD i działek oznaczonych numerami: 1/39, 1/47, 1/48, 1/49, 1/122, 1/73, położonych u zbiegu ulic Witosza, Podmiejskiej oraz Korfanteo została rozpatrzona pozytywnie. Natomiast w części dotyczącej ciągu pieszo- jezdnego została rozpatrzona negatywnie.

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 1 i zgodnie z zasadami kształtowania ład przestrzennego, ustalono przeznaczenie terenu, uwzględniające strukturę własności nieruchomości i potrzeby w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych. Projektowany ciąg pieszo- jezdny 57KPJ ma na celu umożliwienie dostępu do drogi publicznej jednostki 12MN a także do kilku nieruchomości znajdujących się na tyłach posesji położonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 13MN. Konieczność zapewnienia dostępu nieruchomości do dróg publicznych wynika z § 14. ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w związku z czym lokalizacja w tym miejscu ciągu pieszo- jezdnego jest uzasadniona. Ponadto ciąg pieszo- jezdny 57KPJ umożliwi dostęp pieszy z terenu ciągu pieszego 53KP do ulicy Podmiejskiej.

W związku z powyższym w tej części uwaga nie może zostać rozpatrzona pozytywnie.

Uwaga nr 3 złożona przez Krystiana Wawrzeniaka

pismo z dnia 13 sierpnia 2012 r. (data wpływu 14.08.2012 r.)

Treść uwagi:

Na podstawie artykułu 18 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kwestionuję ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie, dotyczące: przyjęcie maksymalnego wskaźnika zabudowy dla działki numer 79, arkusz mapy 10, przy ul. Zacisze 2, wynoszącego 0,4 oraz przyjęcia maksymalnej liczby kondygnacji wynoszącej 4. W związku z treścią uwag, wnoszę o: zwiększenie maksymalnego wskaźnika zabudowy z 0,4 na 0,6 (ewentualnie 0,5), zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji z czterech na pięć.

Uwaga pozostaje uwzględniona.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

Uzasadnienie

do UCHWAŁY NR XX/322/2012 RADY MIEJSKIEJ LESZNA z dnia 20 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie.

Prezydent Miasta Leszna 18 grudnia 2009 r. ogłosił, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), o podjęciu przez Radę Miasta Leszna uchwały z Nr XXXVI/431/2009 z dnia 29 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie, wyznaczając termin 21 dni na składanie wniosków do planu. W dniu 19 stycznia 2010 r. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu 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 16 wniosków, które zostały rozpatrzone pozytywnie.

Po opracowaniu projektu planu miejscowego 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 roku projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany 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. Po ustosunkowaniu się do uwag RDOŚ, w dniu 14 marca 2011 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie przesłany ww. organowi do zaopiniowania. Wprowadzone zmiany wynikające z uwag nie powodowały konieczności ponownego zaopiniowania i uzgodnienia w pozostałych instytucjach i organami. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

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 żaden 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Leszna Nr XIII/197/2011 z dnia 29 listopada 2011 roku.

Rozstrzygnięciem z dnia 30 grudnia 2011 r. Wojewoda Wielkopolski orzekł nieważność uchwały Rady Miejskiej Leszna Nr XIII/197/2011 z dnia 29 listopada 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie.

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

Pierwsze zastrzeżenie Wojewody Wielkopolskiego dotyczyło wątpliwości interpretacyjnych w odczycie ustaleń planu związanych z możliwością jednoznacznego określenia przeznaczenia terenów położonych wzdłuż drogi 78KDD. „Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80. poz. 717 ze zmianami) w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny 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 § 41 ust.6 pkt 2 uchwały zawarto zapisy umożliwiające realizację projektowanych dróg dojazdowych o szerokości minimalnej 10m w liniach rozgraniczających. Przy szerokości tych linii wyznaczonych na 10 m na rysunku planu (teren 78KDD) powstają wątpliwości interpretacyjne w odczycie ustaleń planu związane z możliwością jednoznacznego określenia przeznaczenia terenu (realizacja drogi o szerokości większej niż 10m musiałaby się wiązać z koniecznością jej wytyczenia na sąsiednich terenach o innym przeznaczeniu, tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, co stanowi naruszenie ww. art.15 ust. 2 pkt.1 ustawy.”

Zgodnie z ustaleniami przyjętymi na spotkaniu w Urzędzie Wojewódzkim w Poznaniu, w planie wprowadzono zmianę polegającą na rozbudowaniu zapisu § 41 ust 6 pkt 2): „w przypadku projektowanych dróg dojazdowych minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m” 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 pkt 1 ustawy Wojewoda Wielkopolski stwierdził w odniesieniu do ustaleń §13 pkt 6 lit b oraz §45 ust.2 uchwały, z których wynika, że podstawowym przeznaczeniem terenu 85ZP jest jednocześnie teren zieleni urządzonej i zbiornik retencyjny. 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, zmieniony został symbol tego terenu z 85ZP na 85ZP/W, gdyż ewentualny zbiornik retencyjny podobnie jak inne obiekty infrastruktury technicznej stanowi podstawowy element zagospodarowania i z uwagi na niewielką powierzchnię tej jednostki może stanowić przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu. Dodatkowo w planie wprowadzono zmianę polegającą na modyfikacji zapisu w §45 tj. wprowadzenie w przeznaczeniu podstawowym terenu „obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej” zamiast zapisu „urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej”.

Zastrzeżenie Wojewody Wielkopolskiego dotyczyły również kwestii braku ustalenia maksymalnego udziału lokali mieszkaniowych w terenie jednostki o usługowym przeznaczeniu podstawowym. „W zakresie zagadnień związanych z wypełnieniem obowiązku wynikającego z art.15 ust. 2 pkt 1 ustawy zwracam także uwagę na niedookreślone przeznaczenie uzupełniające na terenach 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 dwa 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 jakie winien spełniać.”

Stosownie do ustaleń przyjętych na spotkaniu w Wielkopolskim Urzędzie Wojewódzkim w Poznaniu, w jednostkach, w których zabudowa usługowa stanowiła przeznaczenie podstawowe doprecyzowano udział funkcji mieszkaniowej w ramach usług. W ustaleniach szczegółowych dotyczących tych terenów wprowadzono zapis w brzmieniu: „udział powierzchni użytkowej wbudowanych lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 30%” z wyjątkiem § 32 gdzie wprowadzono zapis „udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej budynku usługowego nie może być większy niż 40%”. Dodatkowo dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wprowadzono zapis „udział powierzchni użytkowej wbudowanych lokali usługowych w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie może być większy niż 30%”. Ponadto w § 4 uchwały doprecyzowano definicję dotyczącą przeznaczenia uzupełniającego poprzez jednoznaczne określenie, że udział przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 49% powierzchni działki budowlanej.

Zastrzeżenia Wojewody Wielkopolskiego wzbudziły również zapisy dotyczące braku określenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla kilku jednostek elementarnych oraz odstąpienia od ustalenia minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego dla jednostki 45U/MN: „*Na podstawie art.15 ust.2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Przepis ten znajduje uszczegółowienie w §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003r. nr 164, poz. 1587, zwanego dalej rozporządzeniem) na mocy którego ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.*”

Zasadę sporządzenia planu określoną w art.15 ust.2 pkt 6 ustawy, naruszono poprzez brak określenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy na terenach 45U/MN, 46U/MN, 51U i 52U oraz odstąpienia od ustalenia minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie 45U/MN.”

W wyniku przeprowadzonych z przedstawicielem Wydziału Kontroli, Prawnego i Nadzoru Wojewody Wielkopolskiego konsultacji, wprowadzono do projektu uchwały zapisy określające dopuszczalną powierzchnię zabudowy na terenach 45U/MN, 46U/MN, 51U i 52U: „dla jednostki elementarnej 45U/MN ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,7”, „dla jednostki elementarnej 46U/MN ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,5”, „dla jednostki elementarnej 48U ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,7”, „dla terenu jednostki elementarnej 47U ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 0,5”. Ponadto w toku konsultacji, dla jednostek 45U/MN i 48U, ustalono minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: „minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1”. Zapisy te ze względu na specyfikę terenu (tereny usługowe, znajdujące się w centrum 25 miasta) i brak merytorycznie uzasadnionej potrzeby określenia maksymalnego wskaźnika zabudowy działki, nie zostały ustalone w poprzednim projekcie uchwały.

Jednocześnie wprowadzono korektę zapisów dotyczących zasad kształtowania dachów, co również ustalono podczas konsultacji: „dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów”.

Kolejne zastrzeżenia Wojewody Wielkopolskiego dotyczyły braku wyznaczenia parametrów zabudowy. „*W odniesieniu do obowiązku wypełnienia dyspozycji wynikających z art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy wątpliwości interpretacyjne budzi ponadto brak wyznaczenia parametrów zabudowy dla terenów 37ZP/ZO, 38ZP/U i 39ZP/U. Nie jest bowiem jasne czy przy zapisach §29 ust.8 pkt 1 i § 30 ust. 7 pkt 1 uchwały, na mocy których zakazuje się realizacji jedynie nowych budynków oraz §29 ust.2 pkt 2 i §30 ust.2 pkt 2 uchwały, sankcjonując dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy- możliwa jest rozbudowa istniejących budynków, co sugerować mogą ponad to ogólne ustalenia zawarte w §5 pkt 3 (m.in. dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków) czy też brak literalnie określonego zakazu rozbudowy dla budynków na ww. terenach.*”

Na terenie 37ZP/ZO w planie nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy, wobec tego, zgodnie z przeprowadzonymi konsultacjami w tekście uchwały wprowadzono następujący zapis: „ustala się zakaz realizacji nowych budynków”. Dopuszcza się jednak remont, zmianę sposobu użytkowania i przebudowę istniejących budynków. Przebudowa istniejących budynków nie może wiązać się jednak ze zwiększeniem powierzchni zabudowy budynku, o czym mówi §5 ust. 1 pkt 4 uchwały „dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku”. Na terenie 37ZP/ZO nie zostały wyznaczone linie zabudowy, wobec tego istniejące budynki nie znajdują się w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy.

Natomiast obiekty znajdujące się na terenie jednostek 38ZP/U i 39ZP/U objęte są ścisłą ochroną konserwatorską, gdyż są to obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie decyzji nr 1090/A z dnia 28.03.1990 r. oraz decyzji nr 1050/A z dnia 28.03.1988 r., w związku z czym, zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Z uwagi na konieczność ochrony istniejących obiektów zabytkowych, po konsultacjach przeprowadzonych w Urzędzie Wojewódzkim, wprowadzono zakaz rozbudowy istniejących budynków,

w związku z czym nie wprowadzono parametrów dotyczących wysokości maksymalnego wskaźnika zabudowy.

Zastrzeżenie budziło również wprowadzenie w tekście uchwały zapisu dotyczącego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. *„Zwracam dodatkową uwagę na zawarte w §10 pkt 7 uchwały, dopuszczenie scalenia i podziału działek gruntu o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu. Zaznaczyć należy, że przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102 poz.651 ze zm.) wyraźnie rozróżniają pojęcia „podziałów nieruchomości” oraz „scaleń i podziału nieruchomości”, dla których dokonywanie regulowane jest w odmienny sposób. Ponadto nie należy utożsamiać pojęcia „scalania” z możliwością „łączenia” działek geodezyjnych.*

Do kwestii „scalania i podziału działek” w sposób szczególny odnosi się także ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku, w którym plan dopuszcza scalanie i podział działek zgodnie z art.15 ust.3 pkt 1 ustawy- winne być w nim także zawarte granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów, określone na podstawie granic wyznaczonych w studium. W przedmiotowym planie takich granic nie określono.”

Podczas konsultacji przeprowadzonych u Wojewody Wielkopolskiego zaproponowano rezygnację z zapisu dopuszczającego scalanie i podział działek gruntu o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu, w związku z czym zapis ten został usunięty.

Po konsultacji u Wojewody Wielkopolskiego poprawione zostały również błędy maszynowe, nie mające wpływu na zmianę któregokolwiek z ustaleń uchwały. Dotyczyły one nazewnictwa i oznaczeń stosowanych na rysunku oraz w tekście planu- w zapisach §32 ust. 6 pkt 2 oraz §33 ust. 6 pkt 4 uchwały, zgodnie z którymi nie ustala się linii zabudowy dla terenów 45U/MN i 48U, podczas gdy na rysunku w sposób prawidłowy linie zostały wyznaczone, a także w §32 uchwały, który odnosi się jako całość do terenów oznaczonych U/MN natomiast w ust. 6 pkt 2,3 i 4 ww. paragrafu posłużono się symbolami MN/U, stanowiącymi oznaczenie dla odrębnych jednostek, dla których ustalenia zawarto w §25 i §31. Błędy te zostały skorygowane.

W toku konsultacji z Wojewodą ustalono, że po wprowadzeniu niezbędnych korekt w zapisach planu miejscowego w celu doprowadzenia do ich zgodności z prawem projekt miejscowego planu zagospodarowania, może zostać on wyłożony do publicznego wglądu. Z uwagi na niewielki zakres zmian i nie naruszenie interesu żadnej z instytucji biorącej udział w uzgodnieniu i opiniowaniu projektu planu, nie stwierdzono konieczności ponawiania opiniowania i uzgadniania skorygowanego projektu planu. W związku z powyższym projekt planu miejscowego 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 projektu planu miejscowego wpłynęło dziewięć uwag, z których jedna w części została rozpatrzona pozytywnie, natomiast 8 negatywnie. Uwzględnienie części uwagi nie powodowało konieczności ponawiania procedury, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Leszna.

Rada Miejska Leszna dnia 21 czerwca 2012 r. stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego w wyniku uwzględnienia przez Radę Miejską trzech uwag w całości i jednej w części. Zmiany uwzględnione dotyczyły jednostek 1U/MN, 2U oraz 11U. Funkcja oraz symbol jednostki elementarnej 1U/MN zostały zmienione z terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem 1MN, funkcja oraz symbol jednostki elementarnej 2U zostały zmienione z terenów zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem 2MN. Zmieniona została również granica jednostki elementarnej 11U, wyznaczona przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Prezydent Miasta Leszna postanowił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla „Podwale” w Lesznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 lipca 2012 roku do 30 lipca 2012 roku. 16 lipca 2012r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu miejscowego wniesione zostały trzy uwagi. Dwie z nich dotyczyły jednostek elementarnych 65KDD oraz 57KPJ. Uwaga złożona 20 lipca 2012r. została rozpatrzona w całości pozytywnie, natomiast uwaga z dnia 25 lipca 2012r. w części dotyczącej terenu 65KDD pozytywnie, a w części dotyczącej całkowitej rezygnacji z lokalizacji ciągu pieszo- jezdnego 57KPJ negatywnie, z uwagi na to, iż teren ten umożliwia dostęp komunikacyjny do trzech działek znajdujących się na terenach jednostek 12MN i 13MN a także dostęp pieszy z terenu ciągu pieszego 53KP do ulicy Podmiejskiej. W wyniku powyższych

rozstrzygnięć wyodrębnione zostały nowe tereny jednostek elementarnych 86ZP, 87ZP, których przeznaczeniem podstawowym jest zieleń urządzona, a także zmienił się kształt i przebieg jednostek 65KDD i 57KPJ. Trzecia uwaga, która wpłynęła 14 sierpnia 2012r. została rozpatrzona pozytywnie. Dotyczyła zwiększenia maksymalnego wskaźnika zabudowy z 0,4 na 0,6 na terenie jednostki elementarnej 36MW/U oraz zwiększenia dla tego terenu maksymalnej liczby kondygnacji z czterech na pięć. W wyniku tych zmian konieczne również było zmniejszenie współczynnika terenu biologicznie czynnego z 0,4 na 0,25. Uwzględnienie uwag nie wpłynęło istotnie na ustalenia planu. Zmiany dotyczące części parametrów terenu 36MW/U nie zmieniają ogólnych zasad zagospodarowania tego terenu i nie ograniczają możliwości jego zabudowy. Natomiast zmiany dotyczące terenów 65KDD i 57KPJ odnoszą się do przeznaczenia przestrzeni publicznej i nie naruszyły interesów osób trzecich. W związku z powyższym nie wystąpiła potrzeba ponownego wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk