

**UCHWAŁA NR XLIV/572/2014
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 4 listopada 2014 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana
(całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 jednolity tekst, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768) **Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje :**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr XXIX/445/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna” opracowany w skali 1: 1000, na którym określone zostały granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekróć w uchwale mowa o:

- 1) **szerokości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 10°;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

- 5) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekty przestrzenne lub plansze graficzne, niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy montowane na wolno stojących konstrukcjach nośnych lub obiektach budowlanych, w tym tablice reklamowe, słupy ogłoszeniowe i reklamy umieszczane na rusztowaniach budowlanych.

§ 3

Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) kierunki rozwoju dróg rowerowych;
- 6) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 7) wymiary charakterystycznych odległości.

§ 4

Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **Uk** – tereny usług kultu religijnego;
- 6) **Uo** – tereny usług oświaty;
- 7) **KG** – tereny garaży;
- 8) **Uo/US/ZP** – tereny usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;
- 9) **US/ZP** – tereny usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;
- 10) **ZP/KP** – tereny zieleni urządzonej z parkingami;
- 11) **KS** – tereny obiektów obsługi komunikacji (pętla autobusowa);
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 13) **ZL** – lasy;
- 14) **E** – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 15) **KDG** – tereny dróg publicznych - głównych;
- 16) **KDL** – tereny dróg publicznych - lokalnych;
- 17) **KDD** – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 18) **KDDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 19) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali usługowych, z prawem przebudowy i remontu.

3. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz na terenach o innym przeznaczeniu, o wysokości nie wyższej niż 5,0 m, z dopuszczeniem wszelkich rozwiązań połączeń dachowych, chyba że ustalono inaczej w Rozdziale 2.

4. Dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

5. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się jej zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach przewyższających wartości ustalone w Rozdziale 2 z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

7. Zakazuje się realizacji atrap dachowych niezwiązanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich.

8. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

9. Zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych.

10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

11. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

12. Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz budynki mieszkalne wielorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe realizowane na różnych działkach budowlanych przy wspólnej granicy, winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).

13. Zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, preferuje się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej, w której jest już usytuowana sąsiednia zabudowa gospodarcza i garażowa.

14. Budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).

15. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się ograniczenie łącznej powierzchni budynków gospodarczych i garażowych do 50,0 m² dla jednej działki budowlanej;

16. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na następujących warunkach:

1) powierzchnia nośnika nie może być większa niż:

a) 1,0 m² na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 16 pkt 1 lit. b,

b) 10,0 m² na jednej działce budowlanej, dla terenów zabudowy usługowej (U);

2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenach zieleni urządzonej (ZP), za wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z obiektami zlokalizowanymi w obrębie terenu;

3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych w pasach przeznaczonych pod szpalery drzew;

4) nośniki reklamowe lokalizowane w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego, należy lokalizować zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego, w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi jezdni.

5) zakazuje się montażu reklam świetlnych.

17. Zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

18. Od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

§ 6

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Dla nowo projektowanych inwestycji należy uwzględnić wytyczne planów i programów dotyczących ochrony środowiska i infrastruktury obowiązujących dla miasta Leszna, w tym:

- 1) Programu Ochrony Środowiska dla miasta Leszna;
- 2) Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Leszna;
- 3) Programu zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna;
- 4) Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej;
- 5) Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Leszna;
- 6) Planu gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego;
- 7) Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej ze względu na ozon;
- 8) Programu ochrony powietrza w zakresie benzo-alfa-pirenu dla stref: aglomeracja poznańska, miasto Leszno, strefy gnieźnieńsko-wrzesińskiej oraz strefy pilsko-złotowskiej.

2. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości nie ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem.

3. Należy w maksymalnym stopniu zachować lub w razie potrzeby zastępować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności w obrębie założeń parkowych oraz alei i szpalerów drzew w pasach drogowych.

4. Drzewa chore, zamierające lub stwarzające zagrożenie dla ludzi i mienia należy usuwać i w miarę możliwości zastępować nowymi.

5. Do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.

6. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenów zabudowy usługowej (U) ustala się obowiązek zagospodarowania terenów zielenią tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

8. Dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów zabudowy usług oświaty (Uo) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dla terenów usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej (US/ZP) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) dla terenów usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej (Uo/US/ZP) odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

9. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

10. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza na terenach wymagających ochrony (MN, MW, MW/U, Uo, US/ZP, Uo/US/ZP) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

11. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

12. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym miejskim systemem planowej gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

13. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw, w szczególności charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną oraz paliwa stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych;
- 3) należy uwzględnić zapisy wynikające z obowiązującego „Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej” oraz innych programów z zakresu ochrony powietrza.

§ 7

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków.

§ 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Plan przewiduje realizację przestrzeni publicznych jako przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem, w tym małej architektury.

2. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni.

§ 9

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do ustaleń §13 ust. 5.

3. Sposób podziału na działki budowlane określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §9 ust. 4.

4. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2.

5. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2.

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

§ 10

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

1. Obszar planu częściowo położony jest w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo, ustanowionej Rozporządzeniem nr 7/206 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 28.08.2006 r., które zostało zmienione Rozporządzeniem nr 9/207 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 19.09.2007 r., Rozporządzeniem nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 08.04.2011 r. oraz Rozporządzeniem nr 2/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 25.06.2012 r., oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody, z dopuszczeniem rozbudowy istniejących ujęć;
- 2) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 3) zakaz lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 4) zakaz przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 5) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych, a także rurociągów do ich transportu;
- 6) zakaz budowy parkingów o powierzchni większej niż 0,1 ha bez jednoczesnej budowy kanalizacji deszczowej, włączonej w miejski system kanalizacji;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów przemysłowych.

§ 11

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 2.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenów oznaczonych jako 1U, 5Uo, 31U, 32U: 50,0 m;
- 2) dla terenów oznaczonych jako 2Uk, 4Uo/US/ZP, 7MW, 8MW, 15MW/U, 18MW/U, 20MW, 21MW/U, 24US/ZP, 25MW, 26MW, 27MW, 28MW, 30MW: 25,0 m;
- 3) dla terenów oznaczonych jako 40MN, 41MN, 42MN:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 20,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 14,0 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 9,0 m;
- 4) dla terenów oznaczonych jako 34MN, 37MN: 22,0 m,
- 5) dla terenów oznaczonych jako 35MN, 36MN:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 25,0 m,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 7,0 m;
- 6) dla terenów oznaczonych jako 3ZP, 10U, 11ZP, 12KS, 14ZP/KP, 17U, 23ZP, 39ZP/KP: 10,0 m;
- 7) dla terenów oznaczonych jako 6KG, 9E, 13KG, 16E, 19E, 22E, 29E, 33E, 38E, 43E: 5,0 m,

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70° – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 12

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

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), piekarni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
4. Na terenach zabudowy usługowej (U), terenach usług oświaty (Uo), terenach usług kultu religijnego (Uk), terenach obiektów obsługi komunikacji (KS) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta.
5. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.
6. Planowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
7. Ustala się ochronę wód podziemnych ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno”, ustanowionego na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych oraz w obrębie obszaru JCWPd nr 74 zagrożonego nieosiągnięciem dobrego stanu wód, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) należy, dążyć do objęcia całego terenu zbiorczym systemem odprowadzenia ścieków oraz, w miarę możliwości, modernizować istniejącą sieć w celu zminimalizowania przedostawania się zanieczyszczeń do wód podziemnych;
 - 2) przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;
8. W obszarze planu zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie: składowania i przetwarzania odpadów.

§ 13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym – drogi publiczne: główne, lokalne i dojazdowe określone na rysunku planu odpowiednio symbolami KDG, KDL i KDD oraz publiczne ciągi pieszo-jedne określone na rysunku planu symbolem KDDX.
2. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, o których mowa w Rozdziale 2, dotyczą lokalizacji nowych zjazdów.
4. Dla nowo projektowanych działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej kategorii.
5. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg wewnętrznych.

6. Kierunki rozwoju dróg rowerowych określono na rysunku planu.

7. W zakresie liczby miejsc postojowych:

- 1) w obrębie poszczególnych działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając miejsca postojowe w garażach,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając miejsca postojowe w garażach,
 - c) dla obiektów i lokali usługowych, w tym obiektów obsługi komunikacji samochodowej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 ust. 7 pkt 1 lit. e, f,
 - d) dla obiektów i lokali usług oświaty, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 ust. 7 pkt 1 lit. f,
 - e) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni sprzedaży;
 - f) powierzchnie użytkowe, o których mowa w §13 ust. 7 pkt 1 lit c, d, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej,
 - g) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów podziemnych.

8. Ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem, na warunkach eksploatacji ustalonych z zarządcą sieci.

9. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, na warunkach określonych z zarządcą sieci.

10. Należy zapewnić dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

11. Nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu.

12. Obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach.

13. Istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (pasy drogowe).

14. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci.

15. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

16. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci wodociągowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, przy założeniu docelowej realizacji sieci pierścieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów na terenie należącym do inwestora, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;

3) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków;

18. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) gospodarkę wodami deszczowymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującym „Programem zagospodarowania wód opadowych i rozwoju kanalizacji deszczowej dla miasta Leszna”, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §13 ust 18 pkt 3;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci, z zastrzeżeniem §13 ust. 18 pkt 4;
- 4) ze względu na lokalizację terenu objętego planem w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 „Sandr Leszno”, zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów, o których mowa w §13 ust. 18 pkt 3, do gruntu;

19. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę i przebudowę na linie kablowe podziemne oraz budowę i rozbudowę stacji transformatorowych.

20. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 13.

21. Dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej, w tym adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej.

22. Dla gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN150/DN200 relacji Krobica Kotowice, oznaczonego na rysunku planu:

- 1) należy zachować strefy kontrolowane dla lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejącego gazociągu, które zostały przedstawione na rysunku planu i które wynoszą odpowiednio:
 - a) 35 m na stronę do jego osi, dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) 20 m na stronę od jego osi, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
 - c) 15 m na stronę od jego osi, dla wolno stojących budynków niemieszkalnych;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie szerokości stref kontrolowanych na etapie projektowania inwestycji na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za zgodą dysponenta sieci.

23. Ustala się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

24. W przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

25. Oznaczone na rysunku planu projektowane szpalery drzew, zostały wskazane orientacyjnie, ich dokładną lokalizację należy wyznaczyć przy uwzględnieniu przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 14

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

§ 15

Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie,

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w granicach obszaru objętego planem nie występują powyższe tereny, obiekty i strefy, w związku z czym nie określa się ich granic, parametrów i lokalizacji.

§ 16

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są drogi publiczne lokalne i dojazdowe, oznaczone odpowiednio symbolami KDL, KDD, publiczne ciągi pieszo jezdne oznaczone symbolem KDDX oraz tereny usług oświaty oznaczone symbolem Uo, które określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 17

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest fragment pasa drogowego drogi krajowej nr 5 oznaczonej symbolem 1KDG, który określono liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest fragment gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN150/DN200 relacji Krobica Kotowice, którego przebieg określono na rysunku planu.

§ 18

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady, granice stref ochronnych terenów zamkniętych – w granicach obszaru objętego planem nie występują powyższe tereny, obiekty i strefy, w związku z czym nie określa się ich granic, parametrów i lokalizacji.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 19

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,8;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

§ 20

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Uk** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług kultu religijnego.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty związane z obsługą usług kultu religijnego, w tym budynki gospodarcze i garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) świątyni: maks. 30,0 m,
 - b) zezwala się na realizację wieży kościelnej o wysokości mniejszej niż 50,0 m,
 - c) obiektu związanego z obsługą usług kultu religijnego: maks. 20,0 m,
 - d) budynku gospodarczego, garażowego: maks 7,0 m;
 - 7) geometria dachów:
 - a) świątynia: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połąci dachowych,
 - b) obiektu związanego z obsługą usług kultu religijnego, w tym budynku gospodarczego, garażowego: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połąciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połąci dachowych 30° - 45°,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 21

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 500,0 m²;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, parkingi zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki gruntu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 22

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Uo/US/ZP** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi pieszo – rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw,

- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
 - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 23

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5Uo** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, place zabaw;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – maks. 20,0 m;
 - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 24

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KG** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny garaży.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 15,0 m²;
 - 2) wysokość zabudowy – maks. 3,0 m;
 - 3) geometria dachów – dachy płaskie;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 100% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,0;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej.

3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 25

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MW, 8MW** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m,
- 7) geometria dachów – dachy płaskie.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 26

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9E** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
- 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 27

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,

- b) maks. 4,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 28

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11ZP** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 5000,0 m²;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, parkingi zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki gruntu.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 29

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KS** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów obsługi komunikacji (pętla autobusowa).
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parking, obiekt socjalny, obiekty małej architektury;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 0,4;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m,
 - 7) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 30

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KG** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny garaży.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 15,0 m²;
 - 2) wysokość zabudowy – maks. 3,0 m;
 - 3) geometria dachów – dachy płaskie;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 100% powierzchni działki budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- min. 0,1,
 - maks. 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej.
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 31

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14ZP/KP** :

- Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej z parkingami.
 - Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - zakaz zabudowy kubaturowej;
 - dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300,0 m²;
 - powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 32

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15MW/U**, **18MW/U** :

- Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.
 - Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - dopuszczalne obiekty towarzyszące –parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²;
 - powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,1,
 - maks. 2,0;
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - wysokość zabudowy – maks. 18,0 m,
 - geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 33

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16E** :

- Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
- Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m²;
 - powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 34

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17U** :

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
 - 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 400,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 4,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m;
 - 6) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 35

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

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
 - 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 36

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

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m,
 - 7) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 37

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) usługi należy realizować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące –parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m,
 - 8) geometria dachów – dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 38

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22E** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;

6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 39

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **23ZP** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 500,0 m²;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze, parkingi zlokalizowane wzdłuż dróg wewnętrznych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki gruntu;
- 5) komponowanie zieleni wraz z elementami małej architektury, powierzchniami utwardzonymi oraz oświetleniem należy prowadzić uwzględniając następujące zasady:

a) należy zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, dopuszcza się usuwanie drzew chorych, zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia z koniecznością ich wymiany na nowe,

b) należy wyznaczyć i zaprojektować urządzone przestrzenie i miejsca np. plac spotkań, miejsca wypoczynku;

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 40

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24US/ZP** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi pieszo – rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m²;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni działki budowlanej,

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 41

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **25MW, 26MW, 27MW, 28MW** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw, ciągi piesze;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 3,5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy – maks. 20,0 m,
 - 7) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 42

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29E** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 43

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30MW** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – parkingi, obiekty małej architektury, place zabaw, ciągi piesze;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m,
 - 7) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się dachy wielospadowe, w tym mansardowe o nachyleniu do 70°.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 44

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 12,5 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 45

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32U** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 46

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

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
 2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 47

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **34MN, 37MN** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m²,
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,0;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 12,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
 - 8) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dachy płaskie.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 48

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **35MN, 36MN** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub szeregową;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 800,0 m²,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 180,0 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,0;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 12,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
 - 8) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,

- b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 49

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38E** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 50

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39ZP/KP** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej z parkingami.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300,0 m²;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 51

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **40MN, 41MN, 42MN** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 700,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400,0 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 250,0 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) budynku mieszkalnego: maks. 12,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
- a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 52

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43E** :

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,01,
 - b) maks. 1,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – maks. 5,0 m;
 - 6) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 53

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44ZL** :

1. Przeznaczenie terenu – lasy.
2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 54

Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDD, 3KDD, 4KDW, 5KDD, 6KDD, 7KDL, 8KDD, 9KDD, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDDX, 21KDDX, 22KDD** :

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) 1KDG – tereny dróg publicznych – głównych;

- 2) 2KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 3) 3KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 4) 4KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) 5KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 6) 6KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 7) 7KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 8) 8KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 9) 9KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 10) 10KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) 11KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) 12KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 13) 13KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 14) 14KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) 15KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) 16KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 17) 17KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 18) 18KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 19) 19KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 20) 20KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 21) 21KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 22) 22KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych.

2. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokości określone w §54 ust. 2 pkt 2, zabezpieczają realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, w nawiązaniu do całościowych potrzeb miasta zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasach dróg publicznych po uzgodnieniu warunków technicznych z właściwym zarządcą drogi;
- 6) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 55

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIV/267/2000 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 października 2000 r. w sprawie ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w części dotyczącej osiedla Rejtana (całość) i osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie.

§ 56

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zm.) ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 57

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 58

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/572/2014

Rady Miejskiej Leszna

z dnia 4 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2014 r. do 11 sierpnia 2014 r. W dniu 6 sierpnia 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 2 września 2014 r.

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofs (część) w Lesznie i granic miasta Leszna. Rozstrzygnięcie o ich rozpatrzeniu jest więc bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie i granic miasta Leszna.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity ze zmianami) zadania własne gminy.

2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

- 1) 1KDG – tereny dróg publicznych – głównych;
- 2) 2KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 3) 3KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 4) 5KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 5) 6KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 6) 7KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 7) 8KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 8) 9KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 9) 16KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 10) 17KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 11) 18KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 12) 19KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 13) 20KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 14) 21KDDX – tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych;
- 15) 22KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 tekst jednolity ze zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe, w tym inwestycyjne finansowane z budżetu miasta ustala się w uchwale budżetowej,
 - 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie przedsięwzięć stanowiącym załącznik do „Wieloletniej prognozy finansowej miasta Leszna”.
- § 4. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 tekst jednolity ze zmianami).

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk

UZASADNIENIE

do uchwały nr XLIV/572/2014 Rady Miejskiej Leszna z dnia 4 listopada 2014 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie i granic miasta Leszna, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXIX/445/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie i granic miasta Leszna.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu oraz zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie opracowania planu, w dniu 03.04.2014 r., wpłynął jeden wniosek poza ustalonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminem określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Był to wniosek osoby fizycznej dotyczący działek o nr ewidencyjnych 11/23, 11/24, 10/8, 10/9, dla których wniesiono o ich przeznaczenie na funkcje użyteczności publicznej, obejmujące m.in. sale wielofunkcyjne, pokoje biurowe, bibliotekę, świetlicę, przedszkole oraz funkcję mieszkalną towarzyszącą istniejącej kaplicy i plebanii. Powyższy wniosek został przekazany do analizy i rozpatrzenia w trakcie opracowania projektu planu.

Projekt planu uzyskał opinie i został uzgodniony stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 tekst jednolity ze zmianami). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego w dniu 6 sierpnia 2014 r. przeprowadzono publiczną debatę. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie i granic miasta Leszna, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2014 r. do 11 sierpnia 2014 r. z terminem składania uwag do 2 września 2014 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Teren objęty opracowaniem planu jest częściowo zurbanizowany, zagospodarowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną osiedli Rejtana i Zamenhofa wraz z towarzyszącą zabudową usługową. Północno-wschodnia część planu jest zagospodarowana zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej i graniczy bezpośrednio z kompleksem leśnym zlokalizowanym poza granicami opracowania planu. Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Rejtana (całość) Osiedla Zamenhofa (część) w Lesznie i granic miasta Leszna, ma w szczególności na celu uporządkowanie funkcji poszczególnych terenów oraz określenie przeznaczenia terenów obecnie niezainwestowanych. Plan wskazuje zasady zabudowy i

zagospodarowania terenów oraz ustala optymalny układ komunikacyjny obsługujący poszczególne tereny, przy jednoczesnym powiązaniu z zewnętrznym układem drogowym. Ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę terenów mieszkaniowych przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem sąsiadujących z nimi terenów usługowych. Ponadto rozwiązania przyjęte w planie zapewniają optymalne warunki akustyczne oraz odpowiednie standardy jakości środowiska terenom mieszkalnictwa. Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono istniejące uwarunkowania przestrzenne, przyrodnicze, kulturowe oraz komunikacyjne. Przedmiotowy plan wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, tereny zabudowy usługowej, tereny usług kultu religijnego, tereny usług oświaty, tereny garaży, tereny usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, tereny zieleni urządzonej z parkingami, tereny obiektów obsługi komunikacji (pętla autobusowa), tereny zieleni urządzonej, lasy, tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki oraz tereny komunikacji pieszej, pieszo-rowerowej, kołowej.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Tadeusz Pawlaczyk