

761

**UCHWAŁA Nr XXXVII/446/2009 RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 26 listopada 2009 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Leszczynka” w Lesznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz.U. 2007 r. Nr 127 poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** W związku z uchwałą Nr XXIV/271/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Leszczynka” w Lesznie oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z uchwaloną zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Leszczynka” w Lesznie.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Leszczynka” w Lesznie” opracowany w skali 1:1000; 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.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na

załączniku nr 1 do uchwały.

**§2.** Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szerokość działki – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi;
- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenów, o których mowa w §4;
- 4) nieprzekraczalna linia 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;
- 5) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) dach płaski – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczających 10°;
- 7) wysokość budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), punktu lub płaszczyzny.

**§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) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) kierunki rozwoju dróg rowerowych;
- 7) zieleń urządzone na terenach o innym przeznaczeniu;
- 8) istniejące szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia.

**§4.** Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w §1. pkt 1 na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/MW/U, 4MN/U, 5MN/U, 6ZI, 7MW/U, 8MN/U, 9MN/U, 10E, 11U, 12MN/U, 13E, 14MW, 15MN/MW/U, 16MN/MW/U, 17MN/MW/U, 18Kg, 19Tz, 20US, 21US, 22E, 23ZP, 24ZP/US, 25U, 26MN/U, 27U, 28E, 29Kp/ZP, 30U, 31MN/U, 32U/P, 33E, 34MN, 35MN, 36U/P, 37E, 38E, 39U/P, 40Tz, 41U/P, 42E, 43MW, 44Uo, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51U, 52MN/U, 53MN/U, 54MN/U, 55MN/U, 56Kp, 57G oraz tereny dróg określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1KDz, 2KDd, 3KDI, 4KDz, 5KDw, 6KDd, 7KDI, 8KDd, 9KDw, 10KDw, 11KDw, 12KDw, 13KDI, 14KDd, 15KDw, 16KDI, 17KDI, 18KDw, 19KDw, 20KDI, 21KDd, 22KDw, 23KDd, 24KDI, 25KDd, 26KDd, 27KDd, 28KDw, 29KDd, 30KDz, 31KDX.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej;
- 3) MN/MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej i usług;
- 4) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 5) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej i usług;
- 6) U – tereny zabudowy usługowej;
- 7) U/P – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) Uo – tereny usług oświaty;
- 9) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 10) ZP/US – tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 12) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 13) Kp – tereny parkingów;
- 14) Kp/ZP – tereny parkingów w zieleni urządzonej;
- 15) Kg – tereny garaży;
- 16) E – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 17) G – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
- 18) KDz – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 19) KDI – tereny dróg publicznych - lokalnych;
- 20) KDd – tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 21) KDw – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) KDX – tereny publicznych ciągów pieszych.

**§6.** Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenów zamkniętych oznaczonych symbolem Tz.

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

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów zamkniętych powinny uwzględniać przepisy odrębne;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i lokali usługowych;
- 3) zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nowe zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać tradycję i rangę miejsca, a więc posiadać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne;
- 5) przestrzenie publiczne – ulice i place winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą i nawierzchniami;
- 6) zabudowa gospodarcza o niskich walorach architektonicznych i technicznych oraz standardowe i tymczasowe pawilony usługowe winny być zlikwidowane;
- 7) budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt);
- 8) zezwala się na lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek budowlanych;
- 9) 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);
- 10) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów pochyłych - mansardowych o nachyleniu połaci dachowych innym niż określone w Rozdziale 2;
- 11) nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej winna być realizowana przy zachowaniu jednakowych parametrów zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów);
- 12) na terenach 32U/P, 36U/P, 39U/P, 41U/P zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 4,0 m<sup>2</sup> oraz jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu do 35,0 m<sup>2</sup> poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 13) na terenach 32U/P, 36U/P, 39U/P, 41U/P dopuszcza się lokalizację wież i urządzeń telefonii komórkowej;
- 14) dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudo-

wy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;

- 15) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, w tym kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe; dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni do 1,0 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 16) należy porządkować, modernizować oraz poprawiać walory przestrzenne istniejących zakładów produkcyjnych, baz i składów oraz obiektów usługowych;
- 17) istniejące i projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy oraz obiekty usługowe należy otaczać szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe;
- 18) maksymalna wysokość zabudowy na terenach zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P), określona w Rozdziale 2 nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych;
- 19) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych, obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią, tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności w obrębie alei i szpalerów drzew w pasach drogowych;
- 3) w miarę możliwości nie należy usuwać drzew i krzewów, które wyrosły na terenach zagospodarowanych;
- 4) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycia, w szczególności betonem i asfaltem;
- 5) na rysunku planu przedstawiono graficznie zieleni urządzoną na terenach o innym przeznaczeniu, dla której ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni;
- 6) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zacho-

waniem interesu osób trzecich;

- 7) zakazuje się prowadzenia unieszkodliwiania odpadów, w tym składowisk odpadów; magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych należy oprzeć o istniejący system gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami o odpadach;
- 9) energia cieplna powinna pochodzić z przyjaznych dla środowiska źródeł, które nie spowodują wzrostu emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 10) wszelkie oddziaływania z terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P) nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, określonych przepisami odrębnymi poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MN/MW/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MN/U) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, przewidziane odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) dla terenów usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej (US, ZP/US) należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, przewidziane dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) na wniosek Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obszar planu obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej; Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne; wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) na rysunku planu oznaczono granicę terenu zabytkowego założenia urbanistycznego miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 975/A decyzją Wielkopolskiego Wo-

jewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985 r., dla której obowiązują następujące ustalenia:

- a) ochroną obejmuje się:
  - układ przestrzenny, współtworzony przez sieć dróg, place, bloki zabudowy oraz działki wypełniające bloki,
  - historyczną zabudowę – w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz rodzaju materiału budowlanego,
  - kształtowanie nowej zabudowy – w zakresie odpowiedniego wkomponowania w historyczną zabudowę,
  - zieleń komponowaną,
  - małą architekturę,
- b) na terenie zabytkowego założenia urbanistycznego uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków wymagają:
  - wszelkie zmiany dotyczące podziału nieruchomości,
  - w obiektach wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej – wszelkie prace remontowo-budowlane, również we wnętrzach,
  - w obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji,
  - prace remontowe przy zabytkach wymagają jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych,
  - prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją,
  - obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, obowiązuje zakaz lokalizacji w ich otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie,
  - w innych obiektach – prace mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektów,
  - działania związane z kształtowaniem przestrzeni: lokalizacje, rozbiórki, drogi, mała architektura, zieleń komponowana,
  - działania plastyczne: kolorystyka, oświetlenie, elementy informacji wizualnej,
- c) należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy,
- d) rozbiórki poszczególnych obiektów dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np: po potwierdzeniu ich złego stanu technicznego, wykazaniu utraty przez nie wartości zabytkowych,
- e) usunięcie budynku z zabudowy powinno zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji

- historyczno-architektonicznej i budowlanej na odtworzenie obiektu w podobnej bryle,
  - f) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tego terenu powinna być prowadzona w nawiązaniu do historycznego otoczenia;
- 3) na rysunku opracowania planu oznaczono obiekty budowlane:
    - a) wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane, przy:
      - ul. Lipowa nr 32 (nr rej.: 1602/A z 06.03.1996),
      - na terenie zamkniętym oznaczonym symbolem 19Tz (przy ul. Raławickiej 1, na którym znajdują się koszary wojskowe nr rej.: 1430/A z 12.07.1993, w tym 21 budynków mieszkalnych, sztabowych i garaży),
    - b) ujęte w ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane, przy:
      - ul. Lipowa nr 30,
      - ul. Lipowa nr 32,
      - ul. Lipowa nr 49,
      - ul. Lipowa nr 51,
      - ul. Lipowa nr 55,
    - c) o walorach zabytkowych proponowane do objęcia ochroną konserwatorską zlokalizowane w obrębie jednostek oznaczonych symbolami 43MW oraz 44Uo;
  - 4) dla obiektów o walorach zabytkowych proponowanych do objęcia ochroną konserwatorską, ustala się:
    - a) obowiązek zachowania układu kompozycyjnego bryły i elewacji,
    - b) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachu, w tym realizacji lukarn od strony frontowej i balkonów w połaci dachu,
    - c) obowiązek zachowania form detali architektonicznych,
    - d) zakaz ocieplania od zewnątrz obiektów o atrakcyjnym detalu architektonicznym,
    - e) zakaz realizacji od strony frontowej i bocznej budynków nowych balkonów i loggi,
    - f) obowiązek zachowania historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz odtworzenie historycznego wyglądu stolarki już wymienionej,
    - g) zakaz stosowania okien o podziale innym niż symetryczny;
  - 5) budynki o walorach zabytkowych mogą być rozbudowywane na następujących zasadach:
    - a) rozbudowywana część budynku winna być zlokalizowana na tyłach istniejącego budynku,
    - b) dopuszcza się, o ile warunki na to pozwolą, dobudowę skrzydeł bocznych do istniejącego budynku o walorach zabytkowych w części frontowej, przy zastosowaniu tej samej wysokości gzymsu lub okapu oraz wysokości kalenicy nie większej niż w rozbudowywanym budynku,
    - c) rozbudowywana część winna gabarytami, kształtem dachu, rozwiązaniami materiałowy-

mi, detalami nawiązywać do części już istniejącej; wysokość kalenicy i górnej krawędzi elewacji dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od już istniejących; należy stosować ten sam kąt nachylenia dachów;

- 6) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków zlokalizowanych na terenie 3MN/MW/U prace remontowo – budowlane należy prowadzić w oparciu o procedury i przepisy odrębne.

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

- 1) zasady kształtowania przestrzeni dróg publicznych (stanowiących przestrzenie publiczne) określono w §60;
- 2) w przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane niewielkie obiekty usługowe o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, bez prawa wydziałania działki, pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych (wysokość – 1 kondygnacja, dach płaski, pochyły dwu- lub wielospadowy; dopuszcza się kolebkowy i stożkowy kształt dachu); zaleca się na obszarze objętym planem lokalizację obiektów o jednolitych parametrach architektonicznych i rozwiązaniach materiałowych;
- 3) w przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane słupy ogłoszeniowe o ujednoczonej architekturze;
- 4) w przestrzeniach publicznych ulic mogą być lokalizowane zgodnie z potrzebami obiekty przystanków autobusowych, w których mogą być zlokalizowane niewielkie obiekty usługowe (handlowe) oraz tablice reklamowe.

**§11.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w obszarze opracowania planu występuje ujęcie wody „OSiR” ustanowione Decyzją Nr GK-O-6210/4/2001 z dnia 28 września 2001 roku przez Prezydenta Miasta Leszna wraz ze strefą bezpośrednią, która obejmuje swoim zasięgiem teren o promieniu 8,0 m od studni. Ujęcie wody oraz strefę bezpośrednią przedstawiono na rysunku planu;
- 2) obszar planu położony jest w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Zaborowo ustanowionego Decyzją Nr GK-O-6226/1/2000 z dnia 11 listopada 2000 roku przez Prezydenta Miasta Leszna oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 307 „Sandr Leszno”, które podlegają określonym rygorom zagospodarowania z uwagi na ochronę jakościową wód podziemnych wynikającym z przepisów szczególnych i odrębnych;
- 3) wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów bu-

dowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych.

**§12.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli negatywne oddziaływanie z nimi związane przenikałoby na teren nieruchomości należących do osób trzecich i byłoby w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (MN, MN/U, MW, MW/U, MN/MW/U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), piekarni oraz wszelkich obiektów produkcyjnych;
- 5) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) przy planowaniu lokalizacji wież i urządzeń telefonii komórkowej o wysokości równej i większej niż 50,0 m nad poziom terenu, należy zgłosić takie inwestycje do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na ich realizację - zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§13.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają w szczególności: drogi zbiorcze i lokalne określone na rysunku planu symbolami KDz i KDI oraz drogi dojazdowe określone na rysunku planu symbolem KDd;
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych - gminnych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2;

- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz zachowanie odległości zabudowy min. 6,0 m od linii zabudowy;
  - 5) kierunki rozwoju dróg rowerowych określono na rysunku planu;
  - 6) dopuszcza się realizację wiaduktu drogowego nad torami kolejowymi w ciągu ulicy Okrężnej z jednoczesną likwidacją przejazdu w ulicy 1 Maja; w przypadku pozostawienia istniejących rozwiązań komunikacyjnych dopuszcza się budowę kładki dla pieszych w ciągu ulicy Okrężnej;
  - 7) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego budynku,
    - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maks. 2 stanowiska na 1 mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
    - c) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych,
    - d) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
  - 8) tereny objęte planem będą obsługiwane pod względem komunikacji z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, na zasadach określonych w Rozdziale 2.
- §14.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenia do niej terenu objętego planem;
  - 2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
  - 3) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach, w szczególności na zasadach określonych w Rozdziale 2;
  - 4) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć; przy modernizacji i przebudowie sieci uzbrojenia technicznego należy uwzględnić konieczność uporządkowania prawnego ich przebiegu przez tereny niepubliczne; zaleca się docelowo, o ile to możliwe, przełożenie sieci biegnących po terenach niepublicznych na tereny publiczne (ulice);
  - 5) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, na warunkach określonych z zarządcą sieci;
  - 6) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
  - 7) cały obszar planu jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, które mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i wymianie; dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
    - a) wodociągu,
    - b) kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej,
    - c) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
    - d) sieci gazowej;
  - 8) dla zaopatrzenia w wodę plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;
  - 9) ze względu na lokalizację na terenie objętym opracowaniem planu sieci magistrali wodociągowych Ø500 ustala się pas wolny od zabudowy i zadrzewienia szerokości ok. 5,0 m z każdej strony magistrali, licząc od skrajnej krawędzi przewodu; dopuszcza się możliwość przełożenia sieci magistrali wodociągowych Ø500 stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z jej zarządcą;
  - 10) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej;
  - 11) odprowadzenie ścieków z obiektów produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci kanalizacji ogólnospławnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
  - 12) ze względu na lokalizację na terenie objętym opracowaniem planu kolektora kanalizacji ogólnospławnej Ø1800 ustala się pas wolny od za-

budowy i zadrzewienia szerokości ok. 5,0 m z każdej strony kolektora, licząc od obrysu kanału; dopuszcza się możliwość przełożenia sieci kanalizacji ogólnospławnej Ø1800 stosownie do potrzeb w uzgodnieniu z jego zarządcą;

- 13) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub do gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 14) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej, do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
- 15) dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych (preferowana przebudowa na linie kablowe) lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 16) dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
  - a) powiązanie terenu objętego planem z miejskim systemem sieci ciepłej lub wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania,
  - b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych, płynnych i gazowych pod warunkiem spełnienia wymagań w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza i standardów jakości środowiska,
  - c) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemu wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takiej jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną;
- 17) dla zaopatrzenia w gaz plan ustala powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci gazowej;
- 18) ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami o odpadach;
- 19) w przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) sposób podziału na działki budowlane określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2, z zastrzeżeniem §15 pkt 4);
- 2) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek

geodezyjnych;

- 3) dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków);
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb z zastrzeżeniem §13 pkt 4);
- 5) nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

## ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe

**§17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500,0 m<sup>2</sup>,
    - minimalnej szerokości działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - budynku gospodarczego, garażowego: maks.

6,0 m,

g) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
- budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;

- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 1KDz, z drogi publicznej – dojazdowej 2KDd, z drogi publicznej – lokalnej 3KDI i z drogi wewnętrznej 5KDw oraz z ulicy Tama Kolejowa zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U:

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

dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,

- budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
  - 5) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej zlokalizowane na terenie działek o nr ewidencyjnych 24/1 i 24/2;
  - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 1KDz, z drogi publicznej – lokalnej 3KDI oraz z ulicy Aleksandra Fredry zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
  - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/MW/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zabudowy usługowej: 600,0 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 800,0 m<sup>2</sup>,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) nową zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnej i usługowego: maks. 10,0 m,
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnej: do 4 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,
    - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,



- g) geometria dachów:
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°;
  - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) ochrona zabytków – dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązujących ustalenia zawarte w §9 pkt 6;
- 5) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – zbiorczych 1KDz i 4KDz;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§20.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN/U, 5MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 600,0 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500,0 m<sup>2</sup>,
    - minimalnej szerokości działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

- f) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
  - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- g) geometria dachów:
- budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – dojazdowych 6KDd i 8KDd ,z drogi publicznej – lokalnej 7KDI i z drogi wewnętrznej 5KDw;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6ZI:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowią wydzielone działki geodezyjne,
  - b) dopuszcza się łączenie działek,
  - c) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 7KDI przez teren 5MN/U lub 7MW/U lub przez teren zlokalizowany poza granicami opracowania planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usług;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział na działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze bu-

- dynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
- b) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m,
    - budynku usługowego: maks. 10,0 m,
  - e) geometria dachów – dachy pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 7KDI oraz z drogi publicznej – dojazdowej 8KDd;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§23.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN/U, 9MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 700,0 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500,0 m<sup>2</sup>,
    - minimalnej szerokości działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - g) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego i usługowego: dachy

- dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz, z drogi publicznej – dojazdowej 8KDd oraz z dróg wewnętrznych 9KDw, 10KDw, 11KDw i 12KDw;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§24.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10E:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi wewnętrznej 11KDw;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, dla 20% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy, o maks. 2,0 m w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna),
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz, z drogi publicznej

- lokalnej 13KDI oraz z drogi publicznej – dojazdowej 14KDd;

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

**§26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN/U:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;

2) zasady podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,

b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,

b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,

c) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 12,0 m,

- budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

f) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,

- budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;

4) ochrona zabytków – dla obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;

5) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz, z drogi publicznej – dojazdowej 14KDd oraz z drogi wewnętrznej 15KDw;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13E:

1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;

2) zasady podziału nieruchomości:

a) teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną,

b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi wewnętrznej 15KDw;

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

**§28.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MW:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,

b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1200,0 m<sup>2</sup>;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki garażowe,

b) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 5 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 17,0 m,

- budynku garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m,

e) geometria dachów: □ budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dachy płaskie, □ budynku garażowego: dachy płaskie;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz oraz z drogi publicznej – dojazdowej 14KDd;

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

**§29.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 15MN/MW/U, 16MN/MW/U:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;

2) zasady podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,

b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- c) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: maks. 12,0 m, budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 4 kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m, budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

f) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wielorodzinnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§30.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN/MW/U:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i usług;

2) zasady podziału nieruchomości:

- a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
- b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 600,0 m<sup>2</sup>;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- c) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: maks. 12,0 m,
  - budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do 4

kondygnacji, jednak nie wyżej niż 15,0 m,

- budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

f) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wielorodzinnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz, z drogi publicznej – lokalnej 17KDI oraz z drogi publicznej – dojazdowej 14KDd;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18Kg:

1) przeznaczenie terenu – tereny garaży;

2) zasady podziału nieruchomości:

- a) teren stanowi wydzielone działki geodezyjne,
- b) dla poszczególnych garaży dopuszcza się wydzielenie odrębnych działek geodezyjnych;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m,
  - b) geometria dachów – dachy pochyłe do 20° lub dachy płaskie,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 17KDI;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20US:

1) przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących funkcji usługowych w zakresie kultury, rozrywki, hotelarstwa, gastronomii i handlu oraz parkingi (w tym parkingi podziemne) i zieleń urządzoną;

3) zasady podziału nieruchomości:

- a) teren stanowi wydzielone działki geodezyjne,
- b) dopuszcza się łączenie działek;

4) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zachowanie istniejącego stadionu sportowego jako reprezentacyjnego obiektu stanowiącego dominantę przestrzenną dla ca-

tego terenu z możliwością przebudowy i rozbudowy w celu poprawy jego walorów architektonicznych i funkcjonalnych,

- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, tymczasowe obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem stadionu i zespołu boisk treningowych, ciągi piesze,
  - c) dopuszcza się lokalizację dachu nad trybunami oraz całościową lub częściową wymianę nasypu ziemnego na wielokondygnacyjny obiekt budowlany z wykorzystaniem powierzchni na urządzenia związane z obsługą stadionu i widzów oraz usługi i parkingi,
  - d) nowoprojektowana zabudowa powinna być planowana jako zespół o spójnej kompozycji architektonicznej,
  - e) powierzchnia zabudowy – maks. 70% powierzchni terenu,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni terenu,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla stadionu wraz z ewentualnym zadaszaniem – maks. 25,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych – maks. 15,0 m,
  - h) parametr maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy masztów, słupów i oświetlenia,
  - i) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 17KDI, z dróg wewnętrznych 18KDw i 19KDw oraz z ulicy 17 Stycznia zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących funkcji usługowych w zakresie kultury, rozrywki, gastronomii i handlu oraz zieleni urządzonej;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzielone działki geodezyjne,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 4) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw, ciągi pieszo - rowerowe,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie

rozwiązania połączeń dachowych;

- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 17KDI przez teren 23ZP oraz z dróg wewnętrznych 18KDw i 19KDw;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg wewnętrznych 18KDw i 19KDw;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§35.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23ZP:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzielone działki geodezyjne,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo - rowerowe,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 30KDz oraz z drogi publicznej – lokalnej 17KDI;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących funkcji usługowych w zakresie kultury, rozrywki, gastronomii i handlu;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzielone działki geodezyjne,
  - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 4) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi pieszo – rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 15% po-

wierzchni terenu,

- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 17KDI przez teren 23ZP oraz z ulicy 17 Stycznia zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§37.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, w zakresie gastronomii, handlu, turystyki i hotelarstwa;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzielone działki geodezyjne,
  - b) dopuszcza się łączenie działek,
  - c) zakazuje się wtórnego podziału;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) w budynku usługowym dopuszcza się lokalizację 2 lokali mieszkalno– służbowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 85,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - f) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z ulicy 17 Stycznia zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§38.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>,
    - minimalnej szerokości działki: 20,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować

jako wolno stojącą,

- b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
- c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- d) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 12,0 m,
  - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- g) geometria dachów:
  - budynku mieszkalnego i usługowego: dachy płaskie,
  - budynku gospodarczego, garażowego: dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z ulicy 17 Stycznia zlokalizowanej poza granicami opracowania planu oraz z drogi publicznej – zbiorczej 30KDz;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 30KDz;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;

- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 30KDz;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 41.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29Kp/ZP:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny parkingów w zieleni urządzonej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 10% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 30KDz;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, w zakresie gastronomii, handlu, turystyki i hotelarstwa;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 30KDz i z drogi publicznej – lokalnej 17KDI przez teren 23ZP;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 43.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 31MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 2) zasady podziału nieruchomości:

- a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
- b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:

- minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>,
- minimalnej szerokości działki: 20,0 m;

- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,

- b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,

- c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,

- d) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

- f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,

- budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

- g) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego i usługowego: dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 - 45° lub dachy płaskie,

- budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;

- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;

- 5) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej zlokalizowane na terenie działek o nr ewidencyjnych 19/7 i 19/8;

- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 17KDI oraz z drogi publicznej – dojazdowej 29KDd;

- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§ 44.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32U/P:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3000,0 m<sup>2</sup>;

- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania

terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
- 4) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 30KDz oraz z drogi publicznej – lokalnej 24KDI;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§45.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 33E:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 24KDI;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§46.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 34MN, 35MN:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 800,0 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600,0 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalnej szerokości działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% po-

wierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy: budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m, budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - f) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
    - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – lokalnych 20KDI, 24KDI z dróg publicznych – dojazdowych 25KDD, 29KDD;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§47.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36U/P:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,
- 4) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – zbiorczych 4KDz i 30KDz, z dróg publicznych – lokalnych 20KDI, 24KDI;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§48.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 37E, 38E:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenerge-



tyki;

- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) tereny stanowią wydzielone działki geodezyjne,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz oraz z drogi publicznej – lokalnej 20KDI przez teren 36U/P;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§49.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 39U/P, 41U/P:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie jednostki 41U/P dopuszcza się w ramach zabudowy usługowej realizację inwestycji takich jak: stacja paliw i myjnia samochodowa,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - f) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
- 4) na terenie 41U/P ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – zbiorczych 4KDz i 30KDz oraz z drogi publicznej – lokalnej 20KDI;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§50.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 42E:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – lokalnej 20KDI przez teren 41U/P;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§51.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 43MW:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m,
  - d) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 40° - 45°;
- 4) ochrona zabytków – dla budynków o walorach zabytkowych, proponowanych do objęcia ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4 i pkt 5;
- 5) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§52.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 44Uo:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług oświaty;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowią wydzielone działki geodezyjne,
  - b) dopuszcza się łączenie działek,
  - c) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, internat, obiekty małej architektury,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji, nie wyżej niż 15,0 m,
  - e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
- 4) ochrona zabytków – dla budynków o walorach zabytkowych, proponowanych do objęcia ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 4 i pkt 5;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz oraz z drogi pub-

licznej – lokalnej 20KDI;

- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§53.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 45MN, 46MN:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,

b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:

- minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 800,0 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600,0 m<sup>2</sup>,

- minimalnej szerokości działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15,0 m;

- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,

b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,

c) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,

- budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,

f) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe oł połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,

- budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;

- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;

- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – lokalnych 20KDI, 24KDI, z dróg publicznych – dojazdowych 23KDd, 25KDd, 26KDd, 27KDd, 29KDd oraz z drogi wewnętrznej 28KDw;

- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§54.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 47MN:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,

b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;

- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako szeregową,

b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,

c) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: 2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 10,0 m,

- budynku gospodarczego, garażowego: maks. 4,0 m,

f) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego: dachy płaskie,

- budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 20° lub dachy płaskie;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – dojazdowej 27KDd oraz z drogi wewnętrznej 28KDw;

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§55.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 48MN, 49MN, 50MN:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady podziału nieruchomości:

a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,

b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:

- minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 800,0 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600,0 m<sup>2</sup>,

- minimalnej szerokości działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15,0 m;

- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,

- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
- c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
  - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
- f) geometria dachów:
  - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45° lub dachy płaskie,
  - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z dróg publicznych – lokalnych 20KDI, 24KDI, z dróg publicznych – dojazdowych 21KDd, 23KDd, 26KDd, 27KDd oraz z drogi wewnętrznej 22KDw;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§56.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 51U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
  - d) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz, z dróg publicznych – lokalnych 17KDI i 20KDI;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§57.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 52MN/U, 53MN/U, 54MN/U, 55MN/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy

mieszkańcowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;

- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział terenu na działki budowlane,
  - b) dopuszcza się korekty istniejących podziałów pod warunkiem zachowania:
    - minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 700,0 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500,0 m<sup>2</sup>,
    - minimalnej szerokości działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20,0 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 15,0 m;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek wolno stojący,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego i usługowego: maks. 10,0 m,
    - budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m,
  - g) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego i usługowego: dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 - 45° lub dachy płaskie,
    - budynku gospodarczego, garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dla istniejących budynków mieszkalnych o dachach pochyłych o parametrach innych niż wskazane w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznych – lokalnych 17KDI, 24KDI, z dróg publicznych – dojazdowych 21KDd, 26KDd i 29KDd oraz z drogi wewnętrznej 22KDw;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§58.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 56Kp:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny parkingów;
- 2) zasady podziału nieruchomości – należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz, z drogi publicznej – lokalnej 20KDI;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§59.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 57G:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej miasta w zakresie gazownictwa;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) teren stanowi wydzieloną działkę geodezyjną,
  - b) zakazuje się wtórnego podziału terenu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej – zbiorczej 4KDz;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

**§60.** Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDz, 2KDd, 3KDI, 4KDz, 5KDw, 6KDd, 7KDI, 8KDd, 9KDw, 10KDw, 11KDw, 12KDw, 13KDI, 14KDd, 15KDw, 16KDI, 17KDI, 18KDw, 19KDw, 20KDI, 21KDd, 22KDw, 23KDd, 24KDI, 25KDd, 26KDd, 27KDd, 28KDw, 29KDd, 30KDz, 31KDx:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) 1KDz – droga publiczna-zbiorcza,
  - b) 2KDd- droga publiczna-dojazdowa,
  - c) 3KDI – droga publiczna-lokalna,
  - d) 4KDz – droga publiczna-zbiorcza,
  - e) 5KDw – droga wewnętrzna,
  - f) 6KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - g) 7KDI – droga publiczna-lokalna,
  - h) 8KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - i) 9KDw – droga wewnętrzna,
  - j) 10KDw, – droga wewnętrzna,
  - k) 11KDw – droga wewnętrzna,
  - l) 12KDw – droga wewnętrzna,
  - m) 13KDI – droga publiczna-lokalna,
  - n) 14KDd- droga publiczna-dojazdowa,
  - o) 15KDw – droga wewnętrzna,
  - p) 16KDI – droga publiczna-lokalna,
  - q) 17KDI – droga publiczna-lokalna,

- r) 18KDw– droga wewnętrzna,
  - s) 19KDw– droga wewnętrzna,
  - t) 20KDI – droga publiczna-lokalna,
  - u) 21KDd - droga publiczna-dojazdowa,
  - v) 22KDw– droga wewnętrzna,
  - w) 23KDd- droga publiczna-dojazdowa,
  - x) 24KDI- droga publiczna-lokalna,
  - y) 25KDd- droga publiczna-dojazdowa,
  - z) 26KDd- droga publiczna-dojazdowa,
  - aa) 27KDd- droga publiczna-dojazdowa,
  - bb) 28KDw– droga wewnętrzna,
  - cc) 29KDd- droga publiczna-dojazdowa,
  - dd) 30KDz – droga publiczna-zbiorcza,
  - ee) 31KDx publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się na wszelkie podziały terenu związanej z wydzieleniem planowanych dróg;
  - 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) szerokości określone w §60 pkt 3) lit. a) 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,
    - c) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - d) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów.

**§61.** Na rysunku planu przedstawiono lokalizację terenów zamkniętych oznaczonych symbolami 19Tz, 40Tz.

### ROZDZIAŁ III Ustalenia końcowe

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

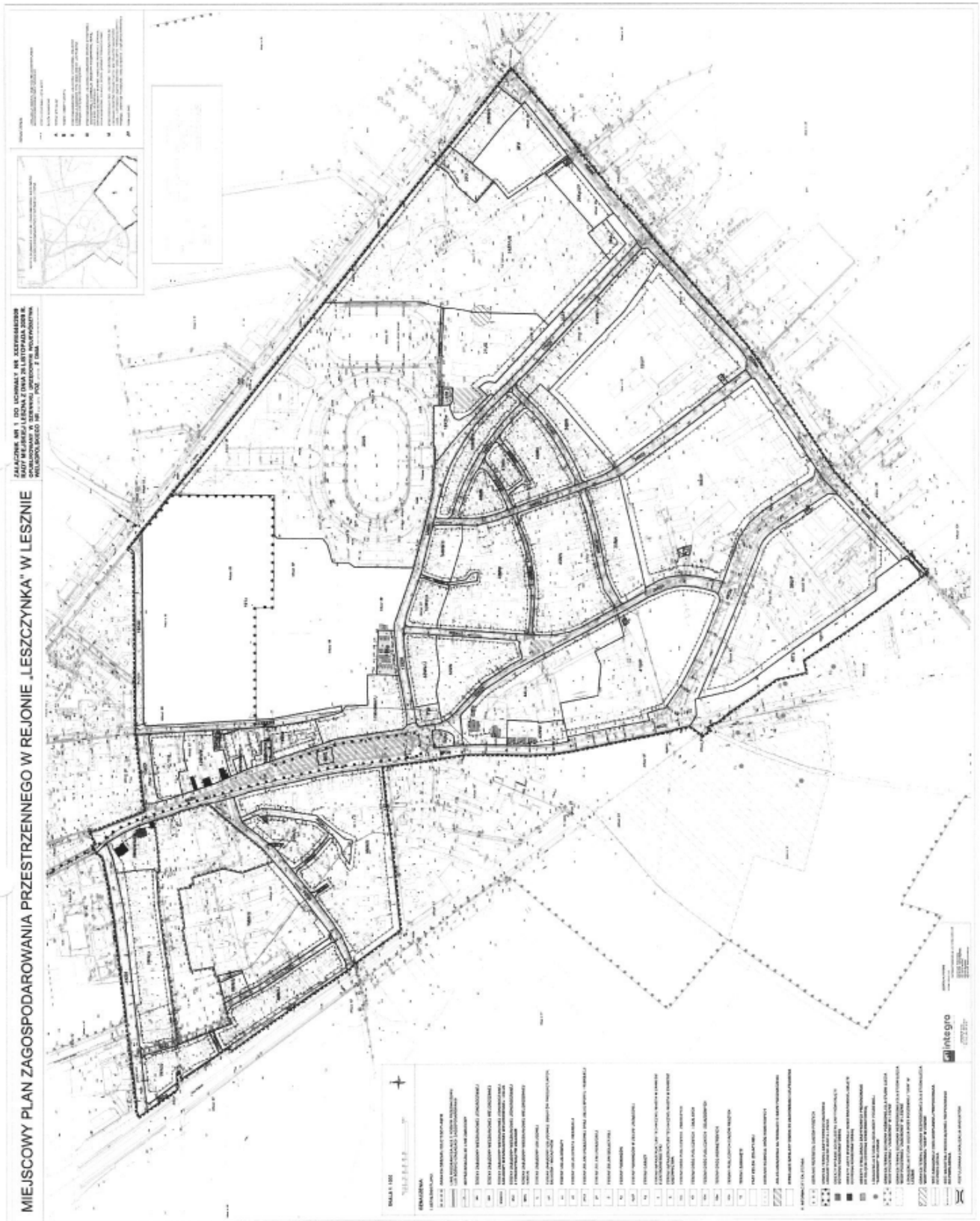
**§63.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/227/2000 Rady Miejskiej Leszno z dnia 27 kwietnia 2000 roku w sprawie ustalenia zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy Leszczyńsko w Lesznie, dotyczącej terenu przy ul. Lipowej (Dzien-

nik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 5 czerwca 2000 roku Nr 39 poz. 459).

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Leszna  
(-) *Piotr Olejniczak*



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ LESZNA

Piotr Olszniczak

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXVII/446/2009  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 26 listopada 2009 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
„Leszczyńska” w Lesznie.

#### ROZSTRZYGNIECIE 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 2003 r. Nr 80 poz. 717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz.U. 2007 r. Nr 127 poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska Leszna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia

uwag do projektu planu.

Uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Leszczyńska” w Lesznie zostały w całości uwzględnione przez Prezydenta Miasta Leszna.

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu planu Rada Miejska Leszna nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXVII/446/2009  
Rady Miejskiej Leszna  
z dnia 26 listopada 2009 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
„Leszczyńska” w Lesznie.

#### ROZSTRZYGNIECIE 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

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz.U. 2007 r. Nr 127 poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

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

L.p.	Symbole terenów funkcjonalnych	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	23ZP	tereny zieleni urządzonej
2.	24ZP/US	tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji
3.	1KDz	tereny dróg publicznych - zbiorczych
4.	2KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
5.	3KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
6.	4KDz	tereny dróg publicznych - zbiorczych
7.	6KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych

8.	7KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
9.	8KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
10.	13KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
11.	14KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
12.	16KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
13.	17KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
14.	20KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
15.	21KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
16.	23KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
17.	24KDI	tereny dróg publicznych - lokalnych
18.	25KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
19.	26KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
20.	27KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
21.	29KDd	tereny dróg publicznych - dojazdowych
22.	30KDz	tereny dróg publicznych - zbiorczych
23.	31K Dx	tereny publicznych ciągów pieszych

**§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 postępem 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 nie wyszczególnionych 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 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249 poz. 2104 z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa Rada Miejska p.n.: „Wieloletni Plan Inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta ustala się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

**§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. Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami).

762

## UCHWAŁA Nr XLII/546/2009 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 26 listopada 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu przy ulicach Grabowska - Nowa Krępa**

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz.U. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), w związku uchwałą nr IX/100/2007 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu przy ulicach Grabow-

ska - Nowa Krępa, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielkopolski, Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego uchwala, co następuje:

### ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowa Wielko-